



 Sparande 268 kr/kvm	 Investeringsbehov 291 kr/kvm	 Skuldsättning 3 411 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 207 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.  Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 891 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Lavetten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
268 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

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.

Föregående bokslut låg föreningens sparande på 199 kr/kvm.

En stor anledning till detta nyckeltals drastiska uppgång är att föreningen tagit höjd för en stundande höjning av tomträttsavgälden.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
291 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 undehållsplan som styrelsen ser över årligen tillsammans med HSBs underhållplanerare 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.

Föregående bokslut låg investeringsbehovet på 277 kr/kvm.

Skillnaden kan förklaras med drastiska kostnadsökningar på alla kostnader vilket också räknas med i indexeringen av de kostnader som finns i undehållsplanen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 411 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

Föreningens skuldsättning ligger lågt i förhållande till riktvärden. 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 för att minska räntekänsligheten och för att ha utrymme att låna till nya underhållsåtgärder och investeringar.

Föregående bokslut låg föreningen på en skuldsättning på 3629 kr/kvm.

Anledningen till den minskade skuldsättningskvoten torde vara att inga nya lån tagits upp samtidigt som de tidigare lånen amorterats enligt plan.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

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 lågt vilket 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.

Föregående bokslut låg föreningen på en räntekänslighet på 5%.

En naturlig följd av att skuldsättningsgraden går ner är att räntekänsligheten också minskar.

NYCKELTAL



Energikostnad
207 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

Föreningen ligger strax över riktmärket för en normal energikostnad. Energikostnaden är en del av föreningens gemensamma kostnader som den enskilde medlemmen kan påverka en hel del genom att, till exempel, spara på varmvatten och så vidare. Ett stort antal energibesparande insatser har arbetats med under året och kommer att fortsätta för att minska föreningens energikostnader på sikt.

I föregående bokslut låg kostnaden på 218 kr.

Då hade föreningen just övergått till IMD vilket skapade tillfälligt ökade elkostnader för föreningen. Detta har nu "slätats ut" varför kostnaderna är mer rättvisande detta 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 omsattes 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. Denna process är i skrivande stund fortsatt inte avgjord.

NYCKELTAL



Årsavgift
891 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 de senaste två åren har föreningen tvingats till höga höjningar av avgiften inte minst för att ta höjd för den nya tomträttsavgälden men också i stort sett alla andra kostnader som har skenat i vårt samhälle.

I föregående bokslut låg årsavgiften på 726 kr/kvm.

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 2023-2024

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 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	2034-01-28	1965
Järnbrott 153:1	Göteborgs Kommun	10 år	2034-01-28	1965
Järnbrott 758:589	Göteborgs Kommun	10 år	2027-11-01	

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 053
4	lokaler (hyresrätt)	226
1	lägenheter (hyresrätt)	64

Totalt 325 objekt23 343

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
Leif Grundén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Johander, Ida Vey, Sören Ingemar K Moberg och Leif Grundén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Anders Johander, Mirela Varan, Jenny Karlsson Kallas och Josefine Charlo Lorné.

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 Tomas Blomstrand (sammankallande), Christina Lindberg samt Sven Nöjd, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-07-01 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 2024-03-04.

Det senaste året i vår fina förening

Våra nya lägenheter stod klara i januari 2023. Mitt i en lågkonjunktur med medföljande usel bostadsmarknad. I slutet av räkenskapsåret 2023/24 hade sex av tolv lägenheter sålts och planer om att göra ytterligare marknadsföring för att få sålt de sista, nu när marknaden återhämtar sig, är satta i verket.

Föreningen har, enligt underhållsplan, startat ett omfattande reliningprojekt som inbegriper alla stammar i bottenplattan. Det

kommer att pågå under resten av året 2024.

Inför kommande räkenskapsår, 2024/25, gjordes ytterligare en rejäl höjning i avgiften. Anledningen är sammansatt, bland annat vår avsevärt höjda tomträtt, drastiska räntehöjningar samt ökade driftkostnader på alla plan. Avgiftshöjningar av denna storleksgraden är inte roliga att fatta beslut om men lättare då vi vet att det är det som krävs för att hålla vår välmående förening i fortsatt gott skick, både ekonomiskt och underhållsmässigt. Om inget ytterligare oförutsett inträffa kan vi nu se fram emot ett kunna återgå till avgiftshöjningar om 1-2 % vilket vi är vana vid.

Tomträtten ligger fortfarande, i skrivande stund, i rätten för överklagan, vi vet inte hur den tvisten kommer att avlöpa men behöver hur som helst höja avgiften för att ta höjd för att det inte går vår väg.

Enligt en motion antagen av stämman har föreningen tagit hjälp att ta fram en plan för energioptimering. Den visade på ett antal enklare åtgärder som vi kunde genomföra direkt för att påverka vår energiförbrukning i positiv riktning. Antalet temperaturgivare i lägenheterna har ökats från 25 % till 100 % av lägenheterna för att kunna se exakt var det behövs mer eller mindre värme om vintrarna. Plåtar testas på ventilationen under radiatorerna för att se om vi kan få bukt med kallrasen på vintern och en lösning för att styra utsuget på taket när det är som kallast installeras bland annat.

I övrigt har föreningen gjort lite smått och gott i enlighet med underhållsplanen.

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
2023-24	Relining av bottenplatta påbörjas
2023	Nedre grillplatsen, vid flaggstången, uppgraderades
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 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.

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

Årtal	Ändamål
2024-25	40 ytterligare laddstolpar för elbil planeras
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 vid behov renoveras.
2027-28	Se över betongplattorna, räckena och byta fönster och dörr på balkongerna i hela föreningen
2028-29	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit och 3 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 456 och under året har det tillkommit 29 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 467.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	268	199	210	251	250
Skuldsättning, kr/kvm	3 411	3 629	3 827	2 800	2 847
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 454	3 675	3 951	2 891	2 939
Räntekänslighet, %	4	5	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	207	218	163	134	121
Årsavgifter, kr/kvm	891	726	709	702	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	84	89	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	942	854	771	756	754
Nettoomsättning, tkr	21 744	19 925	18 002	17 631	17 594
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 595	1 360	2 409	3 898	3 626
Soliditet, %	34	27	22	26	23

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.

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. I årsavgiften ingår även avgift för IMD el samt avgift för informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 867 064	0	11 353	1 878 417
Upplåtelseavgifter, kr	7 759 411	0	5 838 647	13 598 058
Underhållsfond, kr	9 359 415	0	853 959	10 213 374
S:a bundet eget kapital, kr	18 985 890	0	6 703 959	25 689 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 335 597	1 360 186	-853 959	14 841 824
Årets resultat, kr	1 360 186	-1 360 186	3 594 958	3 594 958
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 695 783	0	2 740 999	18 436 782
S:a eget kapital, kr	34 681 673	0	9 444 958	44 126 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 446 041 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	15 695 783
Årets resultat, kr	3 594 958
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	446 041
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 436 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 436 782
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 744 048	19 830 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	254 061	95 135
Summa Rörelseintäkter		21 998 109	19 925 449
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 183 019	-13 132 234
Övriga externa kostnader	Not 5	-669 877	-1 269 561
Personalkostnader	Not 6	-454 011	-448 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 221 782	-2 181 082
Summa Rörelsekostnader		-16 528 689	-17 031 332
Rörelseresultat		5 469 420	2 894 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	212 089	42 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 086 551	-1 576 536
Summa Finansiella poster		-1 874 462	-1 533 931
Resultat efter finansiella poster		3 594 958	1 360 186
Resultat före skatt		3 594 958	1 360 186
Årets resultat		3 594 958	1 360 186

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	111 535 617	112 431 220
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	116 715	157 912
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	3 774 328	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		115 426 660	112 589 132
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		115 427 160	112 589 632

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 942	18 245
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 785 326	5 740 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 494 905	1 474 054
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 289 173	7 232 545
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 900 000	4 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 900 000	4 000 000
Summa Omsättningstillgångar		13 189 173	11 232 545
Summa Tillgångar		128 616 333	123 822 177



BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 476 475	9 626 475
Fond för yttre underhåll	10 213 374	9 359 415
Summa Bundet eget kapital	25 689 849	18 985 890
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	14 841 824	14 335 597
Årets resultat	3 594 958	1 360 186
Summa Fritt eget kapital	18 436 781	15 695 783
Summa Eget kapital	44 126 631	34 681 673

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 293 00024 821 000
Summa Långfristiga skulder		24 293 00024 821 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	55 333 00059 893 000
Leverantörsskulder		1 933 3251 502 482
Skatteskulder		73 92160 806
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	334 732100 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 521 7242 763 027
Summa Kortfristiga skulder		60 196 70264 319 504
Summa Skulder		84 489 70289 140 504
Summa Eget kapital och skulder		128 616 333123 822 177



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 469 420	2 894 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 221 782	2 181 082
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 221 782	2 181 082
Erhållen ränta	172 139	42 605
Erlagd ränta	-2 017 944	-1 603 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 845 397	3 513 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-222 296	-172 951
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	368 591	-3 254 289
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	146 295	-3 427 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 991 692	86 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 059 310	-12 558 762
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 059 310	-12 558 762
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	5 850 000	6 625 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 088 000	-4 588 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	762 000	2 037 000
Årets kassaflöde	1 694 382	-10 435 068
Likvida medel vid årets början	9 591 640	20 026 708
Likvida medel vid årets slut	11 286 022	9 591 640

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	0,82%
Fönsterbyte 2017/2018	2,22%
Elbyte 2021-2023	2,50%
Ombyggnad lokaler till lägenheter	1,43%
Laddplatser för elbil	10,00%
Lekplats 2023	10,00%
Moloker 2023	5,00%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20,00%
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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 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	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 720 155	16 793 079
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 021 580	1 150 390
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	796 988	786 535
	Hyror bostäder	50 160	49 542
	Hyror lokaler	79 908	159 438
	Hyror garage och parkeringsplatser	916 709	773 289
	Hyror övrigt	2 400	500
	Övriga primära intäkter	314 195	280 660
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	21 902 095	19 993 433
	Hysesbortfall	-158 047	-163 119
	<i>Summa</i>	-158 047	-163 119
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 744 048	19 830 314
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	254 061	0
	Övriga sekundära intäkter	0	95 135
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	254 061	95 135

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 706 525	-2 593 025
	Snö och halk-bekämpning	-220 976	-111 624
	Reparationer	-1 083 915	-1 373 824
	Planerat underhåll	-446 041	-1 071 440
	El	-1 452 130	-2 103 969
	Uppvärmning	-2 399 354	-2 138 137
	Vatten	-982 474	-849 364
	Sophämtning	-302 947	-278 336
	Fastighetsförsäkring	-206 267	-132 974
	Kabel-TV och bredband*	-847 334	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-557 120	-543 959
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 021 834	-992 997
	Tomträttsavgäld	-936 064	-936 064
	Övriga driftkostnader	-20 038	-6 522
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 183 019	-13 132 234

* På grund av förändrad kontoplan är den här kostnaden flyttad från övriga externa kostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 230	-1 025
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 355	0
	Administrationskostnader*	-52 944	-853 709
	Extern revision	-29 500	-27 500
	Konsultkostnader	-451 269	-280 716
	Medlemsavgifter	-105 000	-103 221
	Föreningsverksamhet	-502	0
	Övriga förvaltningskostnader	-23 076	-3 390
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-669 877	-1 269 561

* På grund av förändrad kontoplan är delar av den här kostnaden flyttad till driftskostnader.

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-325 509	-322 500
	Revisionsarvode	-10 000	-8 000
	Övriga arvoden	-11 000	-10 200
	Sociala avgifter	-106 752	-101 136
	Övriga personalkostnader	-750	-6 619
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-454 011	-448 455

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 076 837	-2 076 837
	Avskrivning på markanläggning	-103 747	-63 047
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-41 198	-41 198
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 221 782	-2 181 082
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	203 684	41 961
	Ränta skattekonto	8 405	644
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	212 089	42 605
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 085 322	-1 573 017
	Övriga räntekostnader	-1 229	-3 519
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 086 551	-1 576 536

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 044 032	118 811 715
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	978 730	416 638
	Årets investeringar	1 284 981	38 794 409
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	159 307 743	158 022 762
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 591 542	-43 451 658
	Årets avskrivningar	-2 180 584	-2 139 884
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-47 772 126	-45 591 542
	<i>Utgående redovisat värde</i>	111 535 617	112 431 220
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	255 000 000	255 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 384 000	2 384 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	201 000 000	201 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 005 000	1 005 000
	<i>Summa</i>	459 389 000	459 389 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	89 826 000	89 826 000
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	477 311	305 718
	Årets investeringar	0	171 593
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	477 311	477 311
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-319 399	-278 202
	Årets avskrivningar	-41 197	-41 197
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-360 596	-319 399
	<i>Utgående redovisat värde</i>	116 715	157 912
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	26 407 241
	Årets investeringar	3 774 328	0
	Omklassificering till byggnad	0	-26 407 241
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 774 328	0

Hela summan i denna not avser investering i ny relining.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30		
	Övriga fordringar				
	Avräkningskonto HSB	4 386 022	5 591 640		
	Skattekonto	399 304	148 606		
	Summa Övriga fordringar	4 785 326	5 740 246		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Upplupna ränteintäkter	39 950	16 834		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 454 955	1 457 220		
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 494 905	1 474 054		
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30		
	Övriga kortfristiga placeringar				
	Placeringar HSB	6 900 000	4 000 000		
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	6 900 000	4 000 000		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	4,17%	2024-12-28	22 775 000	340 000
	Swedbank Hypotek	2,63%	2030-03-25	11 020 000	200 000
	SE-Banken Bolån	4,1%	2025-03-28	7 030 000	220 000
	SE-Banken Bolån	2,53%	2027-11-28	6 771 000	108 000
	Stadshypotek	2,13%	2026-03-30	7 030 000	220 000
	SE-Banken Bolån	4,1%	2025-02-28	25 000 000	0
				79 626 000	1 088 000
	Långfristig del			24 293 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			528 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			54 805 000	
	Kortfristig del			55 333 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 088 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 352 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			10 020 000	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,61%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SE-Banken Bolån	4,17%	2024-12-28	22 775 000	340 000
Swedbank Hypotek	2,63%	2030-03-25	11 020 000	200 000
SE-Banken Bolån	4,1%	2025-03-28	7 030 000	220 000
SE-Banken Bolån	2,53%	2027-11-28	6 771 000	108 000
Stadshypotek	2,13%	2026-03-30	7 030 000	220 000
SE-Banken Bolån	4,1%	2025-02-28	25 000 000	0
			79 626 000	1 088 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

528 000

Lån som ska konverteras inom ett år

54 805 000

Kortfristig del

55 333 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-06-30****2023-06-30***Övriga skulder*

Momsskuld

21 870

19 143

Källskatt och sociala avgifter

224 363

0

Övriga kortfristiga skulder

88 499

81 047

*Summa Övriga skulder***334 732****100 190****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-06-30****2023-06-30***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

1 959 314

1 849 000

Upplupna räntekostnader

237 718

169 111

Övriga upplupna kostnader

324 692

744 916

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***2 521 724****2 763 027**

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 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 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024-06-30 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. 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.

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen)Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock



kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 2023-07-01 - 2024-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

Istvan Kutschera
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-10-21 kl. 11:14:46



SÖREN INGEMAR K MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 11:17:09



JOSEFINE CHARLO LORNÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 11:19:27



ANDERS JOHANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 13:06:27



IDA VEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 11:05:43



MIRELA VARAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 11:10:57



PATRIK HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 12:07:01



ISTVAN KUTSCHERA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 08:33:20



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 11:31:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-10-28 kl. 08:37:24



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-30 kl. 11:32:15



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.