

**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 231 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 296 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 786 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 186 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 770 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
231 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande i förhållande till underhållsplanen.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
296 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 arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB. Enligt investeringsplanen utgör takbyte den största investeringen för de kommande fem åren och planeras till räkenskapsåret 2025-2026.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 786 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningens skuldsättning bedöms vara låg till normal i dagsläget. Under 2024 kommer hälften av våra lån att skrivas om och vi kommer då att få en ökad räntekostnad. Styrelsen ser att handlingsutrymme ändå kan anses finnas då nyupplåning avses göras vid takbytet. Styrelsen avser dessutom att nyupplåta bostäder som konverterats från lokaler som kommer att bidra till en sänkt skuldsättning på kort horisont.

**NYCKELTAL**



Räntekänslighet  
5 %

**DEFINITION**

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

**VARFÖR?**

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

Låg = < 5  
Normal = 5 – 9  
Hög = 9 – 15  
Väldigt hög = > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

**Styrelsens kommentar**

---

Styrelsen anser att sparandet täcker eventuella räntehöjningar på föreningens lån, och att inga åtgärder därför behöver göras. Styrelsen använder dessutom en spridningsmetodik för bindningstider vid omsättning och nytagning av lån, så att lånekostnaderna blir långsiktigt förutsägbara.

**NYCKELTAL**



Energikostnad  
186 kr/kvm

**DEFINITION**

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

**VARFÖR?**

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

**RIKTVÄRDEN/SKALA**

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

**Styrelsens kommentar**

---

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärme från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka, men föreningens kostnader ligger under HSB:s riktvärden och anses därmed tillfredställande.

**NYCKELTAL**



Tomträtt  
Nej

**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**

---

Föreningen har ingen tomträtt.

**NYCKELTAL**



Årsavgift  
770 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 anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov och att sparandet i kombination med nyupplåning täcker det tidigare kommunicerade underhållsbehovet på medellång horisont.

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 Gamla Lundby i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716409-5767 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### 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 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbyn 18:10	1977-03-29	1952
Kyrkbyn 19:11	1977-03-29	1952

### Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2905
1	lokaler (hyresrätt)	70
5	garageplatser	0
22	p-platser	0
<b>Totalt 81 objekt</b>		<b>2975</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16st 1 rok, 22 st 2 rok, 15 st 3 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Annica Tisell	Ordförande
Olof Rydell	Ledamot
Oskar Holm	Ledamot
Martin Köhlerstrand	Ledamot
Jennifer Adejumo	Ledamot
Fabian Ström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annica Tisell, Fabian Ström och Jennifer Adejumo.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Annica Tisell, Martin Köhlerstrand, Fabian Ström samt en extern firmatecknare Anders Niklasson.

Firman tecknas av styrelsen samt Anders Niklasson två i förening enligt ovan.

Revisorer har varit: Magnus Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mario Skergat (sammanställande), Lennart Johansson samt Erna Velic, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 är registrerad.

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


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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-07.

**Under året har följande planerat underhåll gjorts**

- Radonmätning har genomförts och godkänts
- Målning av källare

**Under året har följande större åtgärder/investeringar gjorts**

- Konvertering av en verksamhetslokal till två mindre lägenheter. De planeras att upplätas som bostadsrätter under räkenskapsåret 2023/2024.
- Laddstolpar för elbilar har installerats på samtliga p-platser och garage
- Införande av IMD EI, (individuellt mätning av el), har gjorts 

**Under året har följande mindre åtgärder gjorts**

- Staket uppfört vid p-plats Norra Säterigatan
- Ny plantering har uppförts vid Douglasgatan
- Ny trädgårdsmöbel har köpts in till Douglasgatan

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

- Takbyte planeras till perioden 2025-2026
- Garageportar planeras att bytas 2024-2025

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.


**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	231	240	134	243	320
Skuldsättning, kr/kvm	3 786	3 211	3 305	3 399	3 493
Räntekänslighet, %	5	4	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	186	182	161	148	145
Driftskostnad, kr/kvm	436	420	392	332	588
Årsavgifter, kr/kvm	770	770	762	759	759
Totala intäkter, kr/kvm	778	757	629	659	748
Nettoomsättning, tkr	2 322	2 294	1 903	1 998	2 267
Resultat efter finansiella poster, tkr	-398	-1 321	125	-2 078	-564
Soliditet, %	34	38	42	31	42

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

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika. 

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

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 081 806	0	0	1 081 806
Upplåtelseavgifter, kr	1 909 543	0	0	1 909 543
Underhållsfond, kr	1 827 069	0	-73 187	1 753 882
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 818 418</b>	<b>0</b>	<b>-73 187</b>	<b>4 745 231</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 315 474	-1 321 066	73 187	2 067 595
Årets resultat, kr	-1 321 066	1 321 066	-397 777	-397 777
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 994 408</b>	<b>0</b>	<b>-324 590</b>	<b>1 669 818</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 812 826</b>	<b>0</b>	<b>-397 777</b>	<b>6 415 049</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 621 000 kr samt ianspråktagande skett med 694 187 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	1 994 408
Årets resultat, kr	-397 777
Reservation till underhållsfond, kr	-621 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	694 187
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 669 818</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 669 818</b>
------------------------------------	------------------

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-07-01 2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 321 886	2 294 328
Övriga rörelseintäkter	Not 2	35 053	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 356 939</b>	<b>2 294 328</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 189 831	-1 136 587
Underhållskostnader	Not 4	-694 187	-1 765 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 085	-136 345
Personalkostnader	Not 6	-212 219	-214 301
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-404 778	-281 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 632 099</b>	<b>-3 534 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-275 160</b>	<b>-1 240 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 882	269
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-124 499	-80 928
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 617</b>	<b>-80 659</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-397 777</b>	<b>-1 321 066</b>

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	17 659 518	13 834 044
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	192 205
		<u>17 659 518</u>	<u>14 026 250</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>17 660 018</b>	<b>14 026 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	0	2 038
Övriga fordringar	Not 16	1 144 868	3 751 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	92 981	77 901
		<u>1 237 849</u>	<u>3 831 327</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	500 000	0
Summa omsättningstillgångar		<b>1 737 849</b>	<b>3 831 327</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 397 867</b>	<b>17 858 077</b>

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 991 349	2 991 349
Underhållsfond	1 753 882	1 827 069
	4 745 231	4 818 418
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 067 595	3 315 474
Årets resultat	-397 777	-1 321 066
	1 669 818	1 994 408
Summa eget kapital	<b>6 415 048</b>	<b>6 812 826</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 6 765 533	7 295 910
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 710 202	2 437 611
Leverantörsskulder	172 507	115 193
Skatteskulder	8 026	2 932
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 859 919	737 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 466 633	455 748
	6 217 286	3 749 341
Summa skulder	<b>12 982 819</b>	<b>11 045 251</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>19 397 867</b>	<b>17 858 077</b>



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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFVAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

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


**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 11 948 084 kr (11 948 084 kr).

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har haft en anställd under begränsad omfattning under året. 

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 185 056	2 185 056
Hyror	121 481	166 604
Övriga intäkter	15 349	6 664
Bruttoomsättning	<b>2 321 886</b>	2 358 324
Avsatt till inre fond	0	-63 996
	<b>2 321 886</b>	<b>2 294 328</b>
		<i>* avslutad på stämman 2022</i>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>35 053</b>	<b>0</b>
*Varav exceptionella intäkter försäkringsersättning	11 929	0
*Varav exceptionella intäkter elstöd	23 124	
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	27 623	7 174
Reparationer	156 538	58 775
El	119 048	101 590
Uppvärmning	299 432	301 126
Vatten	146 541	148 441
Sophämtning	80 619	74 837
Övriga avgifter	147 391	146 839
Förvaltningsarvoden	126 809	118 030
Övriga driftskostnader	85 830	179 776
	<b>1 189 831</b>	<b>1 136 587</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	125 000	0
VVS	196 786	1 602 550
Markytor	312 000	0
Utrustning	60 401	163 300
	<b>694 187</b>	<b>1 765 850</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	90 487	83 880
Medlemsavgifter	24 605	24 300
Övriga externa kostnader	15 993	28 165
	<b>131 085</b>	<b>136 345</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sammanträdesersättningar	21 600	20 700
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	41 344	45 511
Kurser och konferenser	4 630	5 916
	<b>129 574</b>	<b>134 127</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	79 471	78 671
Sociala kostnader	641	771
Pensionskostnader och förpliktelser	2 533	733
	<b>82 645</b>	<b>80 175</b>
	<b>212 219</b>	<b>214 301</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	378 780	281 652
Markanläggningar	25 998	0
	<b>404 778</b>	<b>281 652</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	589	0
Övriga ränteintäkter	1 293	269
	<b>1 882</b>	<b>269</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	124 239	80 002
Övriga finansiella kostnader	260	926
	<b>124 499</b>	<b>80 928</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-397 777</b>	<b>-1 321 066</b>
Avsättning till underhållsfond	-621 000	-521 000
Disposition ur underhållsfond	694 187	1 765 850
Resultat efter underhållspåverkan	-324 590	-76 216

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 973 729	19 973 729
Årets investering 2 st lägenheter	3 654 611	
Årets investering IMD	315 658	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 943 998	19 973 729
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 649 285	-6 367 633
Årets avskrivningar	-378 780	-281 652
Utgående avskrivningar	-7 028 065	-6 649 285
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>16 915 933</b>	<b>13 324 444</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Årets investering Laddstolpar	259 983	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 983	0
Årets avskrivningar	-25 998	0
Utgående avskrivningar	-25 998	0
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>233 985</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>509 600</b>	<b>509 600</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>17 659 518</b>	<b>13 834 044</b>
Taxeringsvärde för Kyrkbyn 18:10, 19:10		
Byggnad - bostäder	30 800 000	30 800 000
Byggnad - lokaler	495 000	495 000
	31 295 000	31 295 000
Mark - bostäder	19 600 000	19 400 000
Mark - lokaler	298 000	298 000
	19 898 000	19 698 000
Taxeringsvärde totalt	51 193 000	50 993 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	19 193 800	19 193 800
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 976	81 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 976	81 976
Ingående avskrivningar	-81 976	-81 976
Utgående avskrivningar	-81 976	-81 976
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
IB Pågående nyanläggningar	192 205	0
Förändring under året	-192 205	192 205
UB Pågående nyanläggning	0	192 205
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500



Noter	2023-06-30	2022-06-30			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	0	2 038			
	<b>0</b>	<b>2 038</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	581 549	3 683 650			
Skattefordringar	208 906	0			
Skattekonto	89 430	62 738			
Förväntat bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar	259 983	0			
Övrigt	5 000	5 000			
	<b>1 144 868</b>	<b>3 751 388</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	91 781	77 901			
Upplupna intäkter	1 200	0			
	<b>92 981</b>	<b>77 901</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-09-03	2023-12-03	3 mån	3,20%	500 000
					<b>500 000</b>
Fastränteplacering					0
					<b>500 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758220764	0,70%	2024-09-18	3 766 700	48 144
Stadshypotek	565159	0,85% *	2024-03-01	2 460 938	35 672
Stadshypotek	617444	0,86%	2025-09-30	1 068 272	93 120
Stadshypotek	837348	4,43%	2026-03-01	2 179 825	108 000
Stadshypotek	841638	4,45% *	2023-09-15	2 000 000	0
				11 475 735	284 936
Nästa års amortering beräknas uppgå till					284 936
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 425 266
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					4 710 202
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>6 765 533</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 051 055
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		998			1 063
Arbetsgivaravgifter		2 119			2 121
Inre fond		676 801			734 673
Innehållen handpenning försäljning av lägenhet		180 000			0
		<b>859 919</b>			<b>737 857</b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	12 313	1 212
Ovriga upplupna kostnader	262 755	283 979
Förutbetalda hyror och avgifter	191 565	170 557
	<b>466 633</b>	<b>455 748</b>

Göteborg 5/10 2023



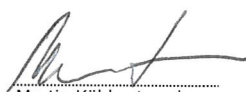
Annica Tisell



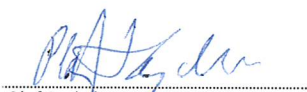
Fabian Ström



Jennifer Adejumo



Martin Köhlerstrand

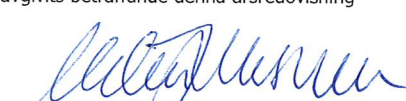


Olof Rydell



Oskar Holm

Vår revisionsberättelse har 06-10-23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Magnus Eriksson  
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg, org.nr. 716409-5767

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gamla Lundby i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 den 5/10 2023

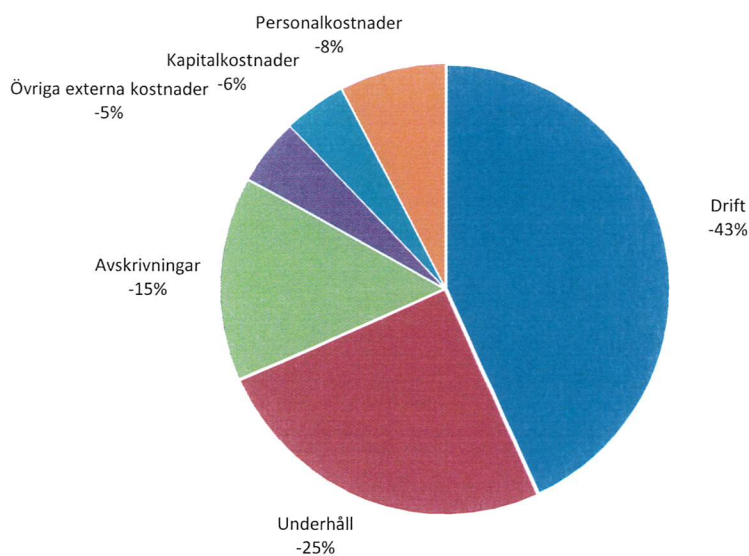


Malin Johannesson 231006  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

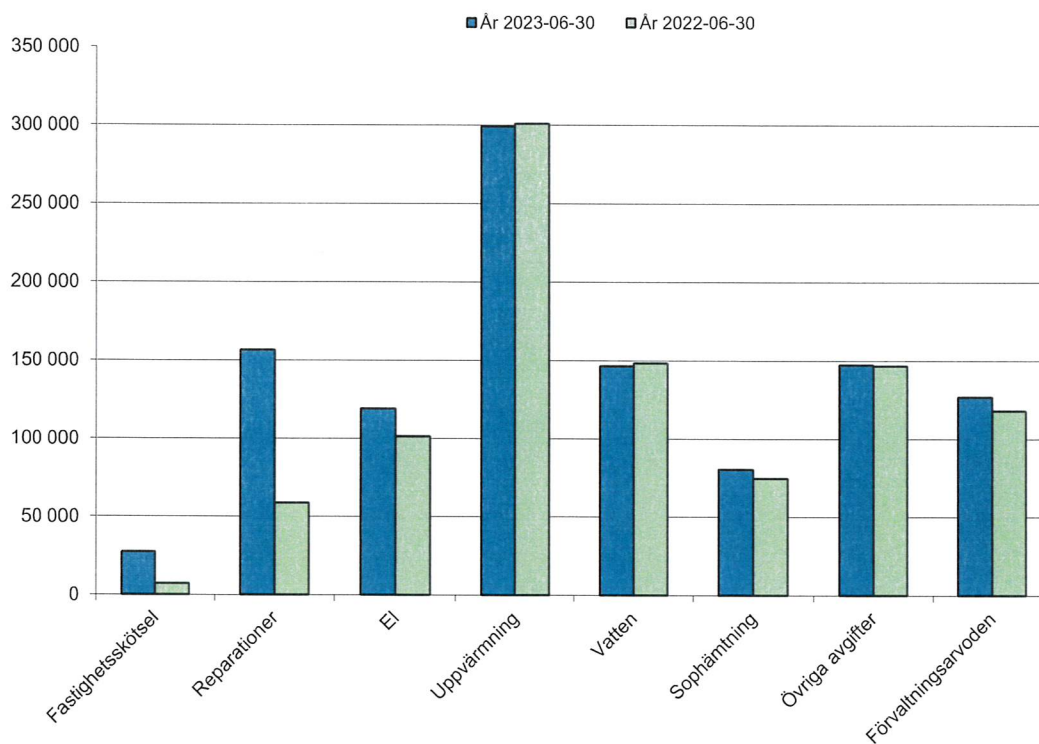


Magnus Eriksson  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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