



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Lavetten



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lavetten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 4 | lokaler (hyresrätt) | 668 |
| 308 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 22603 |
| 1 | lägenheter (hyresrätt) | 64 |
| Totalt 313 objekt | | 23335 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 62 st 2 rok, 164 st 3 rok, 56 st 4 rok, 15 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| Jenny Karlsson Kallas | Ordförande | 2021-12-06 | |
| Gunilla Stivall | Ledamot | 2021-12-06 | 2022-08-17 |
| Anders Johander | Ledamot | 2015-11-30 | |
| Patrik Hagberg | Ledamot | 2021-02-09 | |
| Ida Vey | Ledamot | 2022-05-27 | |
| Josefine Charlo Lorné | Ledamot | 2021-12-06 | |
| Johan Tammert | Ledamot | 2021-12-06 | 2022-02-07 |
| Ulla Halvarsson | Ledamot | 2015-11-30 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Johander, och Ida Vey.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt: Ulla Halvarsson, Anders Johander, Jenny Karlsson Kallas, 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: Christina Lindberg (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-01. På stämman deltog 40 medlemmar.

Extrastämma hölls 2022-04-11. På stämman deltog 50 medlemmar.

Extrastämman behandlade: Huruvida en bostadsrättlokal skall förändras till bostad, samt ifall Göteborgs stad skall få ledningsrätt på föreningens arrenderade tomtmark.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Avgifter och hyror**

Översyn av avgifter och hyror sker i samband med att en ny budget läggs varje år. Eftersom föreningen har brutet verksamhetsår sker detta under våren och eventuella höjningar träder i kraft den 1 juli.

Från och med den 1 juli 2021 höjdes avgiften med 1%. En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-07-01 är registrerad. Övriga hyresavgifter, så som parkeringsplatser, förråd och så vidare lämnades oförändrade. 20 parkeringsplatser har gjorts om till ladd-platser för el-bil, hyran för dessa är 4260 kr per år exkl. elförbrukning.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-02-22.

Underhåll och väsentliga löpande reparationer

Föreningen använder en underhållsplan som revideras varje år. I den beräknas hur länge något förväntas hålla, när den

eventuellt kommer att behöva repareras samt en uppskattning av kostnader. På det viset har föreningen koll på kommande kostnader över tid.

Planerat underhåll i föreningen under år 21/22 har i sin väsentlighet handlat om el-uppgraderingen samt tillkommande delar av den så som installationen av IMD och ladd-platser till el-bil. Projekt laddplatser för elbil är avslutat, övriga projekt pågår fortfarande.

Gällande löpande reparationer så är de mest kostsamma och återkommande för föreningen problem orsakade av råttor och sprickor i väggar. Dessa utreds och åtgärdas löpande.

En uppgradering av styrsystem i fastighetens undercentraler har genomförts.

Ombyggnadsprojektet

Planen att omvandla oanvända lokaler till bostäder har länge varit på planeringsstadiet. Föreningen har stött på ett antal problem redan i planeringsfasen och bygglovshandlingen som främst handlat om tillgänglighet.

Lokalen på Skogsmilsgatan 7 blev inte godkänd som bostad men istället som två föreningslokaler varav en kommer att ha övernattningsmöjlighet.

Då föreningen förlorade en planerad lägenhet valde styrelsen sedan att omvandla lägenheten som var tänkt som ny styrelselokal till en lägenhet till försäljning, vilket vi fick bygglov för.

Föreningens expedition på Lantmilsgatan 14 ingick i ytan som skulle omvandlas och styrelsen flyttade då verksamheten till den lilla gästlägenheten på Lantmilsgatan 26 som nu kommer att vara permanent hemvist för föreningens expedition.

Projektet löper i stort sett enligt planen. Dock har det inträffat en försening på de beställda köken vilket har försenat bygget något. Sista slutbesiktning är planerad till början av december.

I rivningsprocessen har en del ytterligare problem med till exempel stammar, dagvattenbrunnar och dränering uppdragats som har åtgärdats löpande. Kostnaden för dessa kommer inte att belasta projektet utan redovisas separat i föreningens underhållsbudget.

Kommande underhåll och investeringar under nästa verksamhetsår:

Underhåll och rengöring av lekplatserna är beställt men hanns inte med under våren och kommer att genomföras efter semestrarna. Lekställningen på lekplatsen vid vändplatsen kommer att bytas ut.

Sopkärnen kommer att bytas ut och låsbara skåp till kompostpåsar kommer att sättas upp.

Den planerade målningen av källargångar och utrymmen så som barnvagnsrum, cykelrum och tvättstugor, har skjutits upp och kommer att genomföras under verksamhetsår 23/24.

Förväntad framtida utveckling av föreningen:

Det kommer finnas goda förutsättningar att utöka IMD att omfatta även mätning av varmvatten då vi valt att installera ett trådlöst system. Det är intressant som en framtida investering ur rättviseperspektiv, miljö och besparing. Det behöver dock utredas innan något beslut kan tas.

Övergången från fossila bränslen till el-bilar kommer kräva fler ladd-platser. De tjugo platser som nu har installerats kommer med all sannolikhet behöva utökas.

Solceller är fortfarande intressant, vi behöver dock följa planeringen i Underhållsplanen. När taken ska underhållas kommer vi att samtidigt undersöka möjligheten att bygga solceller.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 458.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 458.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 210 | 251 | 250 | 284 | 278 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 827 | 2 800 | 2 847 | 2 893 | 2 940 |
| Räntekänslighet, % | 6 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Energikostnad, kr/kvm | 163 | 134 | 121 | 127 | 134 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 490 | 435 | 431 | 398 | 389 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 709 | 702 | 699 | 695 | 692 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 771 | 756 | 754 | 755 | 741 |
| Nettoomsättning, tkr | 18 002 | 17 631 | 17 594 | 17 628 | 17 281 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 409 | 3 898 | 3 626 | -1 160 | 1 438 |
| Soliditet, % | 22 | 26 | 23 | 19 | 19 |

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 1 854 140 | 0 | 0 | 1 854 140 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 1 147 335 | 0 | 0 | 1 147 335 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 8 451 334 | 0 | 679 522 | 9 130 856 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 11 452 809 | 0 | 679 522 | 12 132 331 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 8 937 155 | 3 897 715 | -679 522 | 12 155 348 |
| Årets resultat, kr | 3 897 715 | -3 897 715 | 2 408 808 | 2 408 808 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 12 834 870 | 0 | 1 729 286 | 14 564 156 |
| S:a eget kapital, kr | 24 287 679 | 0 | 2 408 808 | 26 696 487 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 520 478 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 | 12 834 870 |
| Årets resultat, kr | 2 408 808 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 200 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 520 478 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 14 564 156 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 14 564 156 |

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



| Resultaträkning | | 2021-07-01 | 2020-07-01 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| | | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 18 002 213 | 17 630 869 |
| Summa rörelseintäkter | | 18 002 213 | 17 630 869 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -10 803 354 | -9 549 552 |
| Underhållskostnader | Not 3 | -520 478 | -20 875 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -621 275 | -594 958 |
| Personalkostnader | Not 5 | -397 898 | -397 016 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 6 | -1 959 666 | -1 937 187 |
| Summa rörelsekostnader | | -14 302 671 | -12 499 588 |
| Rörelseresultat | | 3 699 541 | 5 131 281 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 2 816 | 6 549 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -1 293 549 | -1 240 115 |
| Summa finansiella poster | | -1 290 733 | -1 233 566 |
| Årets resultat | Not 9 | 2 408 808 | 3 897 715 |

| Balansräkning | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
|--|--------------------|-------------------|
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | Not 10 75 776 695 | 77 573 482 |
| Inventarier | Not 11 27 516 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 12 26 407 241 | 7 908 603 |
| | <u>102 211 452</u> | <u>85 482 085</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 500 | 500 |
| | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 102 211 952 | 85 482 585 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Kundfordringar | Not 14 0 | 2 276 |
| Övriga fordringar | Not 15 20 160 873 | 4 767 048 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 1 336 874 | 1 366 642 |
| | <u>21 497 747</u> | <u>6 135 966</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 17 0 | 2 300 000 |
| Summa omsättningstillgångar | 21 497 747 | 8 435 966 |
| Summa tillgångar | 123 709 699 | 93 918 551 |

| Balansräkning | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
|--|--------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 3 001 475 | 3 001 475 |
| Underhållsfond | 9 130 856 | 8 451 334 |
| | <u>12 132 331</u> | <u>11 452 809</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 12 155 348 | 8 937 155 |
| Årets resultat | 2 408 808 | 3 897 715 |
| | <u>14 564 156</u> | <u>12 834 870</u> |
| Summa eget kapital | 26 696 487 | 24 287 679 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 18 84 714 000 | 45 412 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 4 588 000 | 19 928 000 |
| Leverantörsskulder | 5 259 076 | 2 086 834 |
| Skatteskulder | 53 649 | 58 431 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 206 402 | 204 698 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 2 192 086 | 1 940 910 |
| | <u>12 299 212</u> | <u>24 218 873</u> |
| Summa skulder | 97 013 212 | 69 630 873 |
| Summa Eget kapital och skulder | 123 709 699 | 93 918 551 |

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

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-----------------------|--------|
| Byggnader | 1,43% |
| Fönsterbyte 2017/2018 | 2,22% |
| Inventarier | 20,00% |

Markanläggningar

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Laddplatser för elbil skrivs av på 10 år.

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter | 2021-07-01 2022-06-30 | 2020-07-01 2021-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 16 029 900 | 15 870 768 |
| Hyror | 851 223 | 843 184 |
| Internetavgifter | 806 350 | 691 152 |
| Parkeringsavgifter | 72 306 | 70 830 |
| Försäkringsersättning | 92 065 | 29 402 |
| Ovriga intäkter | 150 369 | 125 533 |
| | 18 002 213 | 17 630 869 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 2 313 579 | 2 335 547 |
| Reparationer | 1 011 494 | 771 573 |
| El | 903 091 | 392 765 |
| Uppvärmning | 2 076 235 | 2 007 208 |
| Vatten | 824 940 | 736 687 |
| Sophämtning | 265 395 | 222 932 |
| Gruppvital internet | 829 106 | 761 897 |
| Ovriga avgifter | 260 803 | 186 179 |
| Förvaltningsarvoden | 932 629 | 885 896 |
| Tomträttsavgäld | 936 064 | 936 064 |
| Övriga driftskostnader | 450 018 | 312 804 |
| | 10 803 354 | 9 549 552 |
| Not 3 Underhållskostnader | | |
| VVS | 316 125 | 0 |
| El och tele | 136 222 | 0 |
| Byggnad utvändigt | 0 | 20 875 |
| Markytor | 47 256 | 0 |
| Utrustning | 20 875 | 0 |
| | 520 478 | 20 875 |
| Not 4 Övriga externa kostnader | | |
| Fastighetsskatt | 503 261 | 479 161 |
| Medlemsavgifter | 101 550 | 101 700 |
| Övriga externa kostnader | 16 464 | 14 097 |
| | 621 275 | 594 958 |
| Not 5 Personalkostnader | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 177 000 | 178 900 |
| Sammanträdesersättningar | 132 000 | 112 000 |
| Revisorsarvode | 8 000 | 7 600 |
| Valberedning | 3 400 | 9 000 |
| Löner och andra ersättningar | 0 | 10 000 |
| Sociala kostnader | 77 498 | 77 460 |
| Kurser och konferenser | 0 | 2 056 |
| | 397 898 | 397 016 |
| Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 1 937 187 | 1 937 187 |
| Markanläggningar | 15 600 | 0 |
| Inventarier | 6 879 | 0 |
| | 1 959 666 | 1 937 187 |
| Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Övriga ränteintäkter | 2 816 | 6 549 |
| | 2 816 | 6 549 |
| Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 291 877 | 1 238 915 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | 0 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 1 672 | 1 200 |
| | 1 293 549 | 1 240 115 |

| Noter | | 2021-07-01 | 2020-07-01 |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Not 9 | | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
| Årets resultat | | | |
| Redovisat resultat | | 2 408 808 | 3 897 715 |
| Avsättning till underhållsfond | | -1 200 000 | -1 600 000 |
| Disposition ur underhållsfond | | 520 478 | 20 875 |
| Resultat efter underhållspåverkan | | <u>1 729 286</u> | <u>2 318 590</u> |

| Noter | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 Byggnader och mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 118 811 715 | 118 811 715 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 118 811 715 | 118 811 715 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -41 238 233 | -39 301 046 |
| Årets avskrivningar | -1 937 187 | -1 937 187 |
| Utgående avskrivningar | -43 175 420 | -41 238 233 |
| Bokfört värde byggnader | 75 636 295 | 77 573 482 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 260 638 | 260 638 |
| Årets investeringar | 156 000 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 416 638 | 260 638 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -260 638 | -260 638 |
| Årets avskrivningar | -15 600 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -276 238 | -260 638 |
| Bokfört värde markanläggningar | 140 400 | 0 |
| Bokfört värde mark | 0 | 0 |
| Bokfört värde byggnader och mark | 75 776 695 | 77 573 482 |
| Taxeringsvärde för Järnbrott 152:1, 153:1 | | |
| Byggnad - bostäder | 251 000 000 | 205 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 2 384 000 | 1 711 000 |
| | 253 384 000 | 206 711 000 |
| Mark - bostäder | 197 000 000 | 179 000 000 |
| Mark - lokaler | 1 005 000 | 1 122 000 |
| | 198 005 000 | 180 122 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 451 389 000 | 386 833 000 |
| Ställda säkerheter: | | |
| Fastighetsinteckningar | 89 826 000 | 68 876 000 |
| Not 11 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 271 323 | 271 323 |
| Årets investeringar | 34 395 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 305 718 | 271 323 |
| Ingående avskrivningar | -271 323 | -271 323 |
| Årets avskrivningar | -6 879 | 0 |
| Utgående avskrivningar | -278 202 | -271 323 |
| Bokfört värde | 27 516 | 0 |
| Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Pågående nyanläggningar | 26 407 241 | 7 908 603 |
| <i>Ombyggnad av lokaler till lägenheter, beräknad tid för färdigställande: kvartal 1 2023</i> | <i>11 494 421</i> | <i>539 706</i> |
| <i>beräknad totalkostnad: 25 000 000 kronor</i> | | |
| <i>Elbyte 2021/2022, beräknad tid för färdigställande: december 2022</i> | <i>14 912 820</i> | <i>7 368 897</i> |
| <i>beräknad totalkostnad i SEK: 16 000 000</i> | | |

| Noter | 2022-06-30 | 2021-06-30 | | | |
|---|-------------------|------------------|------------|----------------|----------------------|
| Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | | | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 | | | |
| Not 14 Kundfordringar | | | | | |
| Hyses och avgiftsfordringar | 0 | 1 730 | | | |
| Övriga kundfordringar | 0 | 546 | | | |
| | 0 | 2 276 | | | |
| Not 15 Övriga fordringar | | | | | |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för. | 20 026 708 | 4 676 719 | | | |
| Skattekonto | 56 165 | 89 814 | | | |
| Övrigt | 78 000 | 515 | | | |
| | 20 160 873 | 4 767 048 | | | |
| Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 1 336 874 | 1 364 456 | | | |
| Upplupna intäkter | 0 | 2 186 | | | |
| | 1 336 874 | 1 366 642 | | | |
| Not 17 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
| Fastränteplaceringar | | | | 0 | 2 300 000 |
| | | | | 0 | 2 300 000 |
| Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| SE-Banken Bolån | 22764608 | 2,52% | 2023-12-28 | 27 455 000 | 340 000 |
| SE-Banken Bolån | 33036655 | 0,46% | 2024-03-28 | 7 470 000 | 220 000 |
| SE-Banken Bolån | 41650729 | 2,53% | 2027-11-28 | 6 987 000 | 108 000 |
| SE-Banken Bolån | 42154539 | 0,47% | 2023-06-28 | 3 500 000 | 0 |
| SE-Banken Bolån | 46526899 | 0,82% | 2024-02-28 | 25 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 545786 | 2,13% | 2026-03-30 | 7 470 000 | 220 000 |
| Swedbank Hypotek | 2954511024 | 2,63% | 2030-03-25 | 11 420 000 | 200 000 |
| | | | | 89 302 000 | 1 088 000 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | | | 1 088 000 |
| Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld | | | | | 3 500 000 |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | 4 588 000 |
| | | | | | 84 714 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 84 714 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 83 862 000 |
| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 110 854 | 109 650 |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 77 492 | 77 461 |
| Mervärdesskatt | | | | 18 056 | 17 586 |
| | | | | 206 402 | 204 698 |

| Noter | 2022-06-30 | 2021-06-30 |
|--|------------------|------------------|
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 196 445 | 130 725 |
| Ovriga upplupna kostnader | 417 519 | 210 828 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 578 122 | 1 599 357 |
| | 2 192 086 | 1 940 910 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Anders Johander

Ida Vey

Jenny Karlsson Kallas

Josefine Charlo Lorné

Patrik Hagberg

Ulla Halvarsson

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

Istvan Kutschera
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lavetten i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lavetten i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Istvan Kutschera
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-10-31 kl. 13:38:48



JOSEFINE CHARLO LORNÉ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 08:49:25



ANDERS JOHANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 10:25:10



PATRIK HAGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-31 kl. 16:41:18



ULLA HALVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 09:58:09



IDA VEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 10:54:48



ISTVAN KUTSCHERA

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 14:06:07



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 17:26:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 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: 2022-11-01 kl. 14:03:23



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-02 kl. 17:28:41

