



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Kärleksörten

Årsredovisning 2023



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kärleksörten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8840 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsladugård 30:19	1935-06-17	1929
Totalt 1 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5220
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	271
22	P-platser	0
5	MC-platser	0
Totalt 148 objekt		5491

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 1 rok, 35 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Jakobsson	Ordförande	2016-09-30	
Bernhard von Below	Ledamot	2018-09-13	2023-09-05
Peter Mägi	Ledamot	2022-06-07	
Monica Cyrén	Ledamot	2023-09-05	
Martin Volmerstedt	Ledamot	2021-07-21	
Jenny Gobén	Ledamot	2023-09-05	
Samuel Genheden	Ledamot	2023-09-05	
Jens Axelsson	Ledamot	2022-06-14	
Joakim Erlandsson	Ledamot	2022-06-07	2023-09-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Jakobsson, Peter Mägi och Monica Cyrén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Henrik Jakobsson och Martin Volmerstedt.

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

Valberedning har varit: Ellen Astengo (sammankallande) och Anna Nelson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-14.

Under året har följande underhåll gjorts:

Målning av fasad mot Strandridaregatan och Stilla Gatan

Obligatorisk ventilationskontroll bokad

Under året har följande reparationer gjorts:

Mycket dålig (rutten) hörnstolpe till soprum utbytt!

Översyn av eternitplattor på fasad mot gård

Brytskydd monterade på källardörrar

Spräckt ruta i port mot Strandridaregatan utbytt

Trappräcken kontrollerade och fästa

Mögelsanering av källare L, M och N

Ruta i port mot Strandridaregatan bytt

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

Relining av avloppsrör

Byte av tvättmaskiner i tvättstuga uppgång D

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	121	178	173	191	231
Skuldsättning, kr/kvm	1 877	1 468	1 924	1 947	1 970
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 877	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	188	199	155	163
Årsavgifter, kr/kvm	743	708	708	674	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	812	733	727	691	690
Nettoomsättning, tkr	4 239	4 023	3 992	3 794	3 788
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 168	113	437	-115	872
Soliditet, %	27	32	31	29	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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. Beräkning justerad för tidigare år, brf lokalytor skall räknas med.

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.

Upplysning av förlust

Det negativa resultatet för året kan hänföras främst till räntekostnader och driftkostnader. Både det aktuella ränteläget och ökade kostnader för underhåll och drift har påverkat resultatet. Det är även detta som har resulterat i ett negativt kassaflöde för året. För att möta de stigande kostnaderna och öka sparandet för framtida underhållsbehov har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 9% inför 2024.

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	139 100	0	0	139 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 318 223	0	-683 015	3 635 208
S:a bundet eget kapital, kr	4 457 323	0	-683 015	3 774 308
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	810 403	113 177	683 015	1 606 595
Årets resultat, kr	113 177	-113 177	-1 168 437	-1 168 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	923 580	0	-485 422	438 158
S:a eget kapital, kr	5 380 903	0	-1 168 437	4 212 466

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 583 015 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	923 580
Årets resultat, kr	-1 168 437
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 583 015
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	438 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	438 158

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 238 605	4 022 657
Övriga rörelseintäkter	Not 2	219 715	0
Summa rörelseintäkter		4 458 320	4 022 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 160 204	-2 457 228
Underhållskostnader	Not 4	-1 583 015	-610 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 842	-274 283
Personalkostnader	Not 6	-193 311	-195 911
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-252 053	-252 053
Summa rörelsekostnader		-5 455 425	-3 790 440
Rörelseresultat		-997 105	232 218
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 775	5 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-184 107	-124 629
Summa finansiella poster		-171 332	-119 041
Årets resultat	Not 10	-1 168 437	113 177

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 11 961 265 12 213 318

Inventarier

Not 12 0 0

11 961 265 12 213 318

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

11 961 765 12 213 818**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 3 260 60

Övriga fordringar

Not 15 2 802 918 3 835 634

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 306 179 283 379

3 112 357 4 119 074

Kortfristiga placeringar

Not 17 500 000 500 000

Kassa och bank

58 704 47 315

Summa omsättningstillgångar

3 671 061 4 666 389**Summa tillgångar****15 632 826 16 880 207**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 100	139 100
Underhållsfond	3 635 208	4 318 223
	<u>3 774 308</u>	<u>4 457 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 606 595	810 403
Årets resultat	-1 168 437	113 177
	<u>438 158</u>	<u>923 580</u>
Summa eget kapital	4 212 465	5 380 903
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 5 298 353	8 060 040
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 007 251	2 374 732
Leverantörsskulder	427 054	387 016
Skatteskulder	16 508	18 080
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 671 195	659 433
	<u>6 122 008</u>	<u>3 439 264</u>
Summa skulder	11 420 361	11 499 304
Summa Eget kapital och skulder	15 632 826	16 880 207

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 168 437	113 177
Avskrivningar	252 053	252 053
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-916 384	365 230
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 249	-2 609
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 225	-64 128
Kassaflöde från löpande verksamhet	-916 408	298 493
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-129 168	-129 168
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-129 168	-129 168
Årets kassaflöde	-1 045 576	169 325
Likvida medel vid årets början	4 364 402	4 195 077
Likvida medel vid årets slut	3 318 826	4 364 402

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Kvarstående nyttjandeperiod är 55 år.

Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 571 272	3 401 244
Årsavgifter lokaler	508 308	484 104
Hyror	137 600	118 610
Övriga intäkter	21 425	17 499
	4 238 605	4 021 457
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	219 715	1 200
*Varav försäkringsersättning	194 477	0
*Varav elstöd	24 288	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	529 433	457 247
Reparationer	647 147	72 847
El	117 039	154 994
Uppvärmning	646 570	607 280
Vatten	284 288	268 182
Sophämtning	235 842	213 392
Övriga avgifter	284 352	200 043
Förvaltningsarvoden	255 913	252 034
Övriga driftskostnader	159 619	231 209
	3 160 204	2 457 228
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	578 786
VVS	158 958	32 178
Byggnad utvändigt	1 424 057	0
	1 583 015	610 964
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	208 211	199 881
Medlemsavgifter	45 300	45 300
Övriga externa kostnader	13 331	29 102
	266 842	274 283
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	68 873	71 000
Sammanträdesersättningar	69 873	71 000
Revisorsarvode	4 184	4 000
Löner och andra ersättningar	4 184	4 000
Sociala kostnader	45 997	47 130
	193 111	197 130
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-1 219
	200	-1 219
	193 311	195 911
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	252 053	252 053
	252 053	252 053
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	560	19
Övriga ränteintäkter	12 215	5 569
	12 775	5 588
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	182 159	123 929
Övriga finansiella kostnader	1 948	700
	184 107	124 629
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 168 437	113 177
Avsättning till underhållsfond	-900 000	-900 000
Disposition ur underhållsfond	1 583 015	610 964
Resultat efter underhållspåverkan	-485 422	-175 859

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 708 218	20 708 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 708 218	20 708 218
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 890 900	-8 638 847
Årets avskrivningar	-252 053	-252 053
Utgående avskrivningar	-9 142 953	-8 890 900
Bokfört värde byggnader	11 565 265	11 817 318
Markanläggningar		
Bokfört värde mark	396 000	396 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 961 265	12 213 318
Taxeringsvärde för Kungsladugård 30:19		
Byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	1 295 000	1 295 000
	57 295 000	57 295 000
Mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
Mark - lokaler	617 000	617 000
	75 617 000	75 617 000
Taxeringsvärde totalt	132 912 000	132 912 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	20 036 000	20 036 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	7 631	7 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 631	7 631
Ingående avskrivningar	-7 631	-7 631
Utgående avskrivningar	-7 631	-7 631
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	3 260	60
	3 260	60
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 760 121	3 817 087
Skattekonto	42 797	18 547
	2 802 918	3 835 634
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	295 028	281 580
Upplupna intäkter	11 151	1 799
	306 179	283 379

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Göteborg HSB	2023-04-16	2024-04-16
	Löptid	Ränta
	12 mån	3,10%
		Belopp
		500 000
		500 000
Fastränteplacering	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Stadshypotek	586776	0,94%
*Stadshypotek	666190	0,58%
Stadshypotek	767593	2,74%
*Stadshypotek	859517	4,75%
	Konv.datum	Belopp
	2025-06-01	2 654 266
	2024-06-01	2 700 519
	2025-06-01	2 705 255
	2024-03-01	2 245 564
		10 305 604
		Nästa års amortering
		30 684
		36 000
		30 484
		32 000
		129 168
Nästa års amortering beräknas uppgå till		129 168
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld		4 878 083
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 007 251
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		5 298 353
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		9 659 764
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	3
	0	3
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 800	7 655
Övriga upplupna kostnader	287 379	345 862
Förutbetalda hyror och avgifter	368 016	305 916
	671 195	659 433

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Henrik Jakobsson

Jenny Gobén

Jens Axelsson

Martin Volmerstedt

Monica Cyrén

Peter Mägi

Samuel Genheden

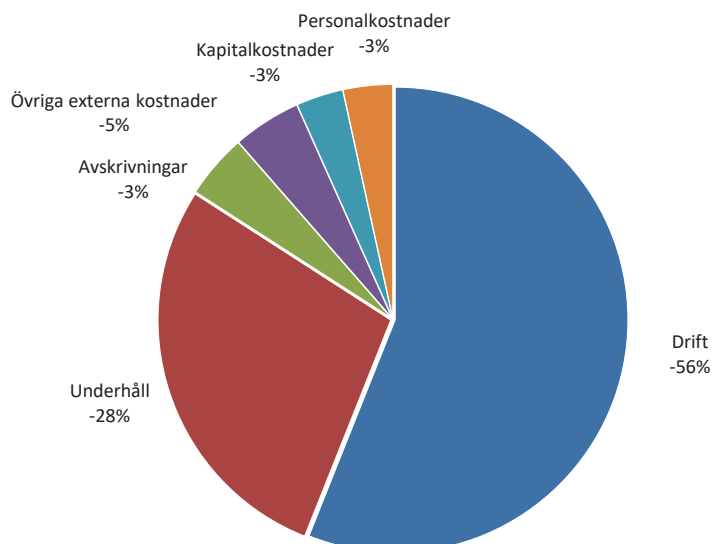
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bernhard von Below
Av föreningen vald revisor

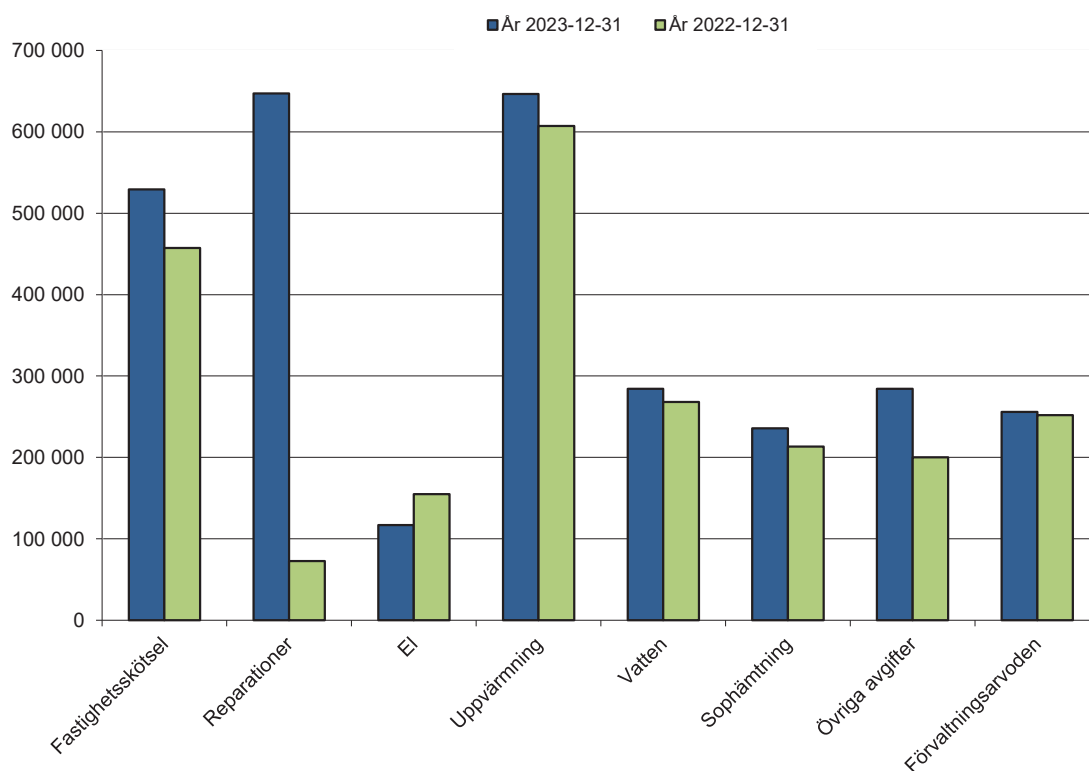
Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 star något i årsredovisningen.

Verifikat

Transaktion 09222115557513908925

Dokument

Publik årsredovisning - 2024-03-26T101847.740
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-03-27 14:13:05 CET (+0100) av Natalia
Forsberg (NF)
Färdigställt 2024-04-08 10:09:11 CEST (+0200)

Initierare

Natalia Forsberg (NF)
HSB Göteborg
natalia.forsberg@hsb.se

Signerare

Henrik Jacobsson (HJ)
BRF Kärleksörten
Henrik.Jacobsson@corob.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK JAKOBSSON"
Signerade 2024-03-27 14:21:25 CET (+0100)

Jenny Gobén (JG)
BRF Kärleksörten
jenny.b.goben@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Gobén"
Signerade 2024-03-28 10:16:48 CET (+0100)

Samuel Genheden (SG)
BRF Kärleksörten
samuel@genheden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SAMUEL GENHEDEN"
Signerade 2024-03-28 08:21:40 CET (+0100)

Martin Volmerstedt (MV)
BRF Kärleksörten
martin_volmerstedt@baxter.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN VOLMERSTEDT"
Signerade 2024-03-27 19:05:07 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513908925

Jens Axelsson (JA)
BRF Kärleksörten
jens.axelsson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENS AXELSSON"
Signerade 2024-03-27 20:39:23 CET (+0100)

Peter Mägi (PM)
BRF Kärleksörten
meterpagi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER MÄGI"
Signerade 2024-03-27 17:19:07 CET (+0100)

Monica Cyrén (MC)
BRF Kärleksörten
monica.cyren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monica C M Cyrén Thorstenson"
Signerade 2024-04-02 20:26:35 CEST (+0200)

Bernhard Von Below (BVB)
BRF Kärleksörten
bernhard.von@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bernhard von Below"
Signerade 2024-04-03 08:40:14 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)
emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2024-04-08 10:09:11 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557513908925

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg, org.nr. 757200-8840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kärleksörten i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514312159

Dokument

2007 Kärleksörten Revisionsberättelse 231231
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-04-03 09:21:46 CEST (+0200) av Natalia Forsberg (NF)
Färdigställt 2024-04-08 10:08:44 CEST (+0200)

Initierare

Natalia Forsberg (NF)
HSB Göteborg
natalia.forsberg@hsb.se

Signerare

Emil Persson (EP)
BRF Kärleksörten
emil.persson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Emil Persson"
Signerade 2024-04-08 10:08:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kärleksörten

Organisationsnummer: 757200-8840

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kärleksörten 757200-8840 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kärleksörten 757200-8840 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Bernhard Von Below

Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514570493

Dokument

2007 Revisionsberättelse

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-04-05 18:20:23 CEST (+0200) av Natalia Forsberg (NF)

Färdigställt 2024-04-05 18:37:08 CEST (+0200)

Initierare

Natalia Forsberg (NF)

HSB Göteborg

natalia.forsberg@hsb.se

Signerare

Bernhard Von Below (BVB)

BRF Kärleksörten

bernhard.von@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bernhard von Below"

Signerade 2024-04-05 18:37:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

