

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB Brf Kärleksörten

Årsredovisning 2024



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kärleksörten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8840 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsladugård 30:19	1935-06-17	1929

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 220
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	271
22	p-platser	0
5	MC-platser	0
Totalt 148 objekt		5 491

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	2024-05-23
Samuel Genheden	Ordförande	2024-05-23	
Samuel Genheden	Ledamot	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	
Jens Axelsson	HSB-Ledamot	2022-06-14	
Joakim Erlandsson	Ledamot	2024-05-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samuel Genheden, Monica Cyrén, Peter Mägi och Martin Volmerstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Mägi, Martin Volmerstedt, Jenny Gobén och Samuel Genheden.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-09.

Under året har följande gjorts i föreningen:

- Nya tvättmaskiner, torktumlare samt torkskåp i tvättstuga D
- Ny sandlåda på gården
- Nytt gånggrus påfyllt
- Förnyat beståndet av trädgårdsmöbler

- Relining av avloppsrör i del av fastigheten
- Avfuktning och sanering av källare
- Påbörjad upphandling av dränering

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1989 - Stambyte (planerad till 2039)

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

- Relining av avloppsrör
- Dränering på innegård och baksidan av fastigheten
- Ommålning av fönster
- Byte termostatventiler
- Fasad reparation och målning
- Reparation av betongtrappor
- Takreparation

(justeringar i planen görs löpande utifrån fastighetens underhållsbehov, och således kan åtgärder genomföras tidigare eller senare)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	157	121	178	173	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 853	1 877	1 468	1 924	1 947
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 853	1 877	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	210	191	188	199	155
Årsavgifter, kr/kvm	810	743	708	708	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	851	812	733	727	691
Nettoomsättning, tkr	4 673	4 239	4 023	3 992	3 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	-451	-1 168	113	437	-115
Soliditet, %	25	27	32	31	29

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

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

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

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

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

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

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Det negativa resultatet för året kan hänföras bland annat till fortsatt ökade räntekostnader jämfört med föregående år. Årets kassaflöde har endast minskat med ca 131tkr trots underhållskostnader för ca 1 060 tkr.

Sparandet har ökat jämfört med föregående år och en höjning av årsavgiften med 10% gjordes 2025-01-01 för att öka upp sparandet ytterligare.

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
Underhållsfond, kr	3 635 208	0	-60 586	3 574 622
S:a bundet eget kapital, kr	3 774 308	0	-60 586	3 713 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 606 595	-1 168 437	60 586	498 744
Årets resultat, kr	-1 168 437	1 168 437	-450 774	-450 774
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	438 158	0	-390 188	47 970
S:a eget kapital, kr	4 212 466	0	-450 774	3 761 692

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 060 586 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	438 158
Årets resultat, kr	-450 774
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 060 586
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	47 970

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	47 970
------------------------------------	---------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 673 256	4 238 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	671	219 655
Summa Rörelseintäkter		4 673 927	4 458 320

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 256 269	-4 857 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 102	-145 150
Personalkostnader	Not 6	-213 475	-201 144
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-252 053	-252 053
Summa Rörelsekostnader		-4 868 899	-5 455 425

Rörelseresultat

-194 972
-997 105

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 693	12 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-275 495	-184 107
Summa Finansiella poster		-255 802	-171 332

Resultat efter finansiella poster

-450 774
-1 168 437

Resultat före skatt

-450 774
-1 168 437

Årets resultat

-450 774
-1 168 437

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	11 709 212	11 961 265
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		11 709 212	11 961 265
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		11 709 712	11 961 765

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 530	3 260
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 652 711	2 802 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	334 959	306 179
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 989 200	3 112 357
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	80 794	58 704
<i>Summa Kassa och bank</i>		80 794	58 704
Summa Omsättningstillgångar		3 569 993	3 671 061
Summa Tillgångar		15 279 705	15 632 826

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	139 100	139 100
Fond för yttre underhåll	3 574 622	3 635 208
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 713 722	3 774 308

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	498 744	1 606 595
Årets resultat	-450 774	-1 168 437
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	47 969	438 158

Summa Eget kapital

3 761 691

4 212 465

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	5 298 353
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	5 298 353

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 176 436	5 007 251
Leverantörsskulder		571 837	427 054
Skatteskulder		14 936	16 508
Övriga kortfristiga skulder		20 699	19 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	734 106	651 360
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 518 014	6 122 008

Summa Skulder

11 518 014

11 420 361

Summa Eget kapital och skulder

15 279 705

15 632 826

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-194 972	-997 105
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	252 053	252 053
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	252 053	252 053
Erhållen ränta	6 151	12 775
Erlagd ränta	-268 320	-175 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-205 088	-908 239
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 845	-50 250
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	219 647	42 080
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	202 801	-8 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 287	-916 409
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-129 168	-129 168
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 168	-129 168
Årets kassaflöde	-131 455	-1 045 577
Likvida medel vid årets början	3 318 825	4 364 402
Likvida medel vid årets slut	3 187 370	3 318 825

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 892 656	3 571 272
	Årsavgifter lokaler	554 052	508 308
	Hyrer garage och parkeringsplatser	162 840	128 940
	Övriga primära intäkter	69 919	41 485
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 679 467	4 250 005
	Hysesbortfall	-6 211	-11 340
	<i>Summa</i>	-6 211	-11 340
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 673 256	4 238 665
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	194 477
	Övriga sekundära intäkter	671	25 178
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	671	219 655
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-687 360	-551 060
	Snö och halk-bekämpning	-96 557	-43 639
	Reparationer	-305 310	-647 147
	Planerat underhåll	-1 060 586	-1 583 015
	El	-104 223	-117 039
	Uppvärmning	-732 403	-646 570
	Vatten	-318 757	-284 288
	Sophämtning	-191 315	-235 842
	Fastighetsförsäkring	-33 635	-31 445
	Kabel-TV och bredband	-256 363	-252 907
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 090	-208 211
	Förvaltningsavtalskostnader	-256 669	-255 913
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 256 269	-4 857 077

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 402	-10 156
	Administrationskostnader	-49 216	-66 343
	Extern revision	-15 000	-15 000
	Konsultkostnader	-6 973	-2 854
	Medlemsavgifter	-53 571	-45 300
	Föreningsverksamhet	-8 825	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 115	-5 498
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-147 102	-145 150
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-152 400	-138 746
	Revisionsarvode	-4 000	-4 184
	Övriga arvoden	-14 000	-4 184
	Sociala avgifter	-39 575	-46 196
	Övriga personalkostnader	-3 500	-7 834
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-213 475	-201 144
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-252 053	-252 053
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-252 053	-252 053
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	18 149	12 447
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 544	328
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 693	12 775
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-271 399	-182 159
	Övriga räntekostnader	-4 096	-1 948
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-275 495	-184 107

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 708 218	20 708 218
	Ingående anskaffningsvärde mark	396 000	396 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	21 104 218	21 104 218
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 142 953	-8 890 900
	Årets avskrivningar	-252 053	-252 053
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 395 006	-9 142 953
	Utgående redovisat värde	11 709 212	11 961 265
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 295 000	1 295 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	617 000	617 000
	Summa	132 912 000	132 912 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 036 000	20 036 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	20 036 000	20 036 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	7 631	7 631
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	7 631	7 631
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 631	-7 631
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 631	-7 631
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 606 576	2 760 121
	Övriga fordringar	46 135	42 797
	Summa Övriga fordringar	2 652 711	2 802 918

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	40 368	33 635
Upplupna ränteintäkter	13 542	11 151
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 049	261 393
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	334 959	306 179

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	412	12
Handelsbanken	80 382	58 692
<i>Summa Kassa och bank</i>	80 794	58 704

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,5%	2025-03-03	2 213 564	32 000
Stadshypotek	3,52%	2025-03-03	2 664 519	36 000
Stadshypotek	2,74%	2025-06-01	2 674 771	30 484
Stadshypotek	0,94%	2025-06-01	2 623 582	30 684
			10 176 436	129 168

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 176 436
Kortfristig del	10 176 436

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	397 145	348 181
Upplupna räntekostnader	22 975	15 800
Övriga upplupna kostnader	313 986	287 379
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	734 106	651 360

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kärleksörten i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Kärleksörten i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bernhard von Below
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

SAMUEL GENHEDEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:35:33



JENNY GOBÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:57:18



MARTIN VOLMERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:02:43



JENS AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:51:55



PETER MÄGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:50:31



JOAKIM ERLANDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 16:47:13



MONICA CYRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:46:54



BERNHARD VON BELOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:25:58



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 13:37:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kärleksörten i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERNHARD VON BELOW

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:24:21



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 13:37:50



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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