



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 312 kr/kvm	 Investeringsbehov 311 kr/kvm	 Skuldsättning 3 365 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 216 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattsskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 969 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Lavetten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
312 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

BRF Lavettens sparande är planerat för att klara kommande behov samtidigt som föreningen ska klara de kostnadstoppar som vi sett i ekonomin de senaste åren. Sparandetalet bör matcha investeringsbehovet för att säkerställa att föreningens ekonomi hålls fortsatt god. Sparandet ser dock lite extra bra ut då föreningen fortsatt inte fått den nya tomtavgälden fastställd men har tagit höjd för den i avgift och sparat kapital för att kunna bemöta det utfall som kommer.

Föregående bokslut låg föreningens sparande på 268 kr/kvm.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
311 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Investeringsbehovet styrs av föreningens underhållsplan som styrelsen ser över årligen tillsammans med HSBs underhållplanerare och föreningens förvaltare. Alla genomförda underhåll planeras in igen för att kostnad- och tidsberäknas så att kommande styrelser alltid ska ha så korrekta estimat som möjligt att förhålla sig till när en ny budget läggs inför varje nytt räkenskapsår. Jämför med nyckeltal för sparande.

Föregående bokslut låg investeringsbehovet på 291kr/kvm.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 365 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning ligger lågt i förhållande till riktvärden. Då föreningen i övrigt ligger väl i fas med kostsamma renoveringsbehov kan skuldsättningstalet anses mycket rimligt beaktat åldern på föreningen och våra fastigheter. Föreningen amorterar löpande alla räntebärande lån för att minska räntekänsligheten och för att ha utrymme att låna till nya underhållsåtgärder och investeringar.

Föregående bokslut låg föreningen på en skuldsättning på 3411 kr/kvm.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningens räntekänslighet ligger lågt vilket mycket tillfredställande. Räntekänslighet är just nu en av de parametrar en bostadsrättsförening behöver ha noga koll på för att inte utsätta sig för onödig risk i ett svårt ekonomiskt klimat.

Föregående bokslut låg föreningen på en räntekänslighet på 4 %.

NYCKELTAL



Energikostnad
216 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

Föreningen ligger strax över riktmärket för en normal energikostnad. Energikostnaden är en del av föreningens gemensamma kostnader som den enskilde medlemmen kan påverka en hel del genom att, till exempel, spara på varmvatten och så vidare.

Ett stort antal energibesparande insatser har arbetats med under de senaste åren och kommer att fortsätta för att minska föreningens energikostnader på sikt.

I föregående bokslut låg kostnaden på 207 kr. Att kostnaden har gått upp kan dels skyllas ökade driftkostnader för vatten och fjärrvärme. Dock är det viktigt att vi alla gör vårt bästa för att ta ansvar för vår gemensamma förbrukning av värme, vatten och el.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningens tomträttsavtal omsattes i januari 2024 och löper i tio år. Den nya avgälden är avsevärt högre än den gamla och föreningen har bestridit den. Vad utgången av den rättsliga processen blir är svårt att säga då ett antal tvister avgjorts runt om i landet med varierande resultat. Denna process är i skrivande stund fortsatt inte avgjord.

NYCKELTAL



Årsavgift
969 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Föreningens årsavgift räknas fram årligen då budgeten läggs för kommande år. Normalt räcker det med en lägre höjning då föreningen haft en historiskt god ekonomi. Under de senaste tre åren har föreningen tvingats till, för oss, höga höjningar av avgiften inte minst för att ta höjd för den nya tomträttsavgälden men också i stort sett alla andra kostnader som har skenat i vårt samhälle.

I föregående bokslut låg årsavgiften på 891 kr/kvm.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lavetten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9137 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Järnbrott 152:1	Göteborgs Kommun	10 år	2034-01-28	1965
Järnbrott 153:1	Göteborgs Kommun	10 år	2034-01-28	1965
Järnbrott 758:589	Göteborg Kommun	10 år	2027-11-01	

Totalt 3 objekt

Nuvarande tomträttsavgäld är 829.092 kronor. Göteborgs stad vill höja avgälden till 2.984.700 kronor. Det är grunden till tvisten. Tomträttsavgäldstvisten är fortsatt inte avgjord i avvaktan på bland annat andra mål och utgången av dem. Föreningen har tagit höjd för av kommunen föreslagen ny avgäld i budget och avgifts beslut. En summa motsvarande föreslagen avgäldsökning finns avsatt på ett kortfristig räntebärande konto i avvaktan på beslut. Styrelsen har således planerat för att kunna möta kommande tomträttsavgäld oavsett nivå när tvisten är avgjord kommer nya beslut tas om eventuella överskjutande medel.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 25-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
320	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 053
1	lägenheter (hyresrätt)	64
4	lokaler (hyresrätt)	226
Totalt 325 objekt		23 343

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 65 st 2 rok, 164 st 3 rok, 56 st 4 rok, 15 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jenny K Kallas	Ordförande
Anders Johander	Ledamot
Patrik Hagberg	HSB - ledamot
Mirela Varan	Ledamot
Ida Vey	Ledamot
Josefine Lorné	Ledamot
Kristoffer Moberg	Ledamot
Leif Grundén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jenny K Kallas, Josefine Lorné, Kristoffer Moberg och Mirela Varan.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Anders Johander, Mirela Varan, Jenny K Kallas och Josefine 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: Per Tomas Magnu Blomstrand (sammankallande), Lena Gunvor Christina Lindberg, Sven Nöjd samt Jesper Hultén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-25. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-07-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-05.

Det senaste året i vår fina förening

Det senaste året i föreningen har handlat mycket om relining, detta har varit ett jätteprojekt som har påverkat oss alla i olika grad. Tack för ett gott samarbete kring det! Hela projektet kommer att betalas med egna medel från försäljning av lägenheter.

Tyvärr så är bostadsmarknaden fortfarande väldigt trög efter senaste årens lågkonjunktur. Detta har gjort att de sista nya lägenheterna fortfarande står ledsamt tomma. Föreningen har också en hyreslägenhet som bör omvandlas till bostadsrätt och säljas. Föreningen kommer att göra en ny satsning på att få dessa sålda.

Föreningens tomträttsavgäld är fortfarande inte avgjord då vårt mål, tillsammans med många andra, har legat och väntat på att det så kallade Smyrna-målet. Efter att målet blev avgjort i våras har rätten kämpat med att komma ikapp och vårt mål väntar fortsatt på en avgörelse.

De senaste åren har föreningen arbetat på att optimera vår energianvändning. Arbetet innefattar att optimera mätningen i lägenheterna, utsuget på taken och så vidare.

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

Tidigare åtgärder

Sedan vår förening startade har mycket uppdaterats och förbättrats. Här ett kort sammandrag av de större åtgärder som genomförts genom åren.

Årtal	Åtgärd
2024-25	Målning av parkeringar
2023-24	Relining av bottenplatta påbörjas
2023	Nedre grillplatsen, vid flaggstången, uppgraderades
2022-23	Renovering och uppgradering av lekplatser
2022	Uppgradering av bokningssystem för tvättstugor
2021	Installation av ladd-stolpar för elbil
2019-23	Ombyggnation av tomma lokaler till föreningslokal och gästlägenhet på Skogsmilsgatan 7
2019-22	Ombyggnation av tomma lokaler till tolv lägenheter på Lantmilsgatan 2-14
2019-22	Renovering och byte av kablage och uppgradering och installation av elmätare för IMD i hela föreningen
2015-17	Fönsterbyte i hela föreningen

Föreningens underhållsplanering för de närmaste fem åren:

Föreningen har en underhållsplan som löper de närmsta 50 åren. Bostadsrättsföreningar är skyldiga att ha en sådan men den är också en stor hjälp för styrelsen i den långsiktiga planeringen av både ekonomi och effektivitet. När en underhållspunkt är avklarad så planeras den in igen med en estimerad tid. Varje år revideras underhållsplanen utifrån behov. Ibland så ser en då att vissa åtgärder kan vänta lite och ibland så måste vissa åtgärder påskyndas utifrån behov.

När åtgärderna planeras estimeras också kostnaderna, de räknas upp enligt ett index så att styrelsen kan planera budget och i förlängningen också avgiften utifrån den. De kommande kostnaderna bryts ner till en kostnad per kvadratmeter och år i avsättning som i sin tur räknas med i budgeten för kommande år.

Utöver de planerade åtgärder som står nedan genomförs mindre underhållsarbete löpande enligt plan.

Årtal	Åtgärd
2025-26	40 ytterligare laddstolpar för elbil
2025-26	Byte av termostater och injustering av värmesystem
2025-26	Avstängningsventiler vatten
2026-27	Dränering
2027-28	Se över betongplattorna, räckena och byta fönster och dörr på balkongerna i hela föreningen
2027-28	Översyn och nödvändiga uppgraderingar av balkongplattor, balkongräcken samt fönster- och dörrbyte på balkong
2027-28	Översyn och nödvändiga uppgraderingar av ytterdörrar och dörrar i trappuppgångar
2028-29	OVK
2029-30	Dränering
2029-30	Asfaltsarbete

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 465 och under året har det tillkommit 27 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 461.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	312	268	199	210	251
Skuldsättning, kr/kvm	3 365	3 411	3 629	3 827	2 800
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 407	3 454	3 675	3 951	2 891
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	4
Energikostnad, kr/kvm	216	207	218	163	134
Årsavgifter, kr/kvm	969	891	726	709	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	84	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	942	854	771	756
Nettoomsättning, tkr	23 616	21 744	19 925	18 002	17 631
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 236	3 595	1 360	2 409	3 898
Soliditet, %	37	34	27	22	26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 878 417	0	0	1 878 417
Upplåtelseavgifter, kr	13 598 058	0	0	13 598 058
Underhållsfond, kr	10 213 374	0	549 603	10 762 977
S:a bundet eget kapital, kr	25 689 849	0	549 603	26 239 452
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 841 824	3 594 958	-549 603	17 887 178
Årets resultat, kr	3 594 958	-3 594 958	4 236 401	4 236 401
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 436 782	0	3 686 798	22 123 579
S:a eget kapital, kr	44 126 631	0	4 236 401	48 363 031

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 800 397 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	18 436 781
Årets resultat, kr	4 236 401
Reservation till underhållsfond, kr	-1 350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	800 397
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 123 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	22 123 579
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 615 992	21 744 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 060	254 061
Summa Rörelseintäkter		23 617 052	21 998 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 937 388	-13 183 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-536 664	-669 877
Personalkostnader	Not 6	-450 521	-454 011
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 250 363	-2 221 782
Summa Rörelsekostnader		-17 174 936	-16 528 689
Rörelseresultat		6 442 115	5 469 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	250 449	212 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 456 164	-2 086 551
Summa Finansiella poster		-2 205 715	-1 874 462
Resultat efter finansiella poster		4 236 401	3 594 958
Resultat före skatt		4 236 401	3 594 958
Årets resultat		4 236 401	3 594 958

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	109 820 801	111 535 617
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	75 521	116 715
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	9 791 721	3 774 328
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		119 688 044	115 426 660
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		119 688 544	115 427 160

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 865	8 942
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 823 342	4 785 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 551 421	1 494 905
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 384 628	6 289 173
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	7 500 000	6 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 500 000	6 900 000
Summa Omsättningstillgångar		11 884 628	13 189 173
Summa Tillgångar		131 573 172	128 616 333

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 476 475	15 476 475
Fond för yttre underhåll		10 762 977	10 213 374
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		26 239 452	25 689 849
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 887 178	14 841 824
Årets resultat		4 236 401	3 594 958
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		22 123 579	18 436 781
Summa Eget kapital		48 363 031	44 126 631

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 175 000	24 293 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 175 000	24 293 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	61 363 000	55 333 000
Leverantörsskulder		1 275 006	1 933 325
Skatteskulder		31 888	73 921
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	354 143	334 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 011 103	2 521 724
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		66 035 140	60 196 702
Summa Skulder		83 210 140	84 489 702
Summa Eget kapital och skulder		131 573 172	128 616 333

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 442 115	5 469 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 250 363	2 221 782
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 250 363	2 221 782
Erhållen ränta	269 774	172 139
Erlagd ränta	-2 526 992	-2 017 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 435 261	5 845 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 870	-222 296
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-120 734	368 591
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-164 604	146 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 270 657	5 991 692
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 511 746	-5 059 310
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 511 746	-5 059 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	5 850 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 088 000	-5 088 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 088 000	762 000
Årets kassaflöde	-1 329 089	1 694 382
Likvida medel vid årets början	11 286 022	9 591 640
Likvida medel vid årets slut	9 956 932	11 286 022

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	0,82%
Fönsterbyte 2017 / 2018	2,22%
Elbyte 2021-2023	2,50%
Ombyggnad lokaler till lägenheter	1,43%
Temperaturgivare i lägenheter	10,0%
Utbyte tryckhållning	5,00%
Laddplatser för elbil	10,0%
Lekplats 2023	10,0%
Moloker 2023	5,00%
Grillplats	5,00%
Omdränering Skogsmilsgatan	2,00%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier	20,00%
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 666 856	18 720 155
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	863 019	1 021 580
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	801 360	796 988
	Hyror bostäder	50 160	50 160
	Hyror lokaler	53 166	-6 402
	Hyror garage och parkeringsplatser	917 968	916 709
	Hyror förbrukningsbaserad	37 317	0
	Hyror övrigt	105 355	2 400
	Övriga primära intäkter	231 196	314 195
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	23 726 397	21 815 785
	Hysesbortfall	-110 405	-71 737
	<i>Summa</i>	-110 405	-71 737
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	23 615 992	21 744 048

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	254 061
	Övriga sekundära intäkter	1 060	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 060	254 061

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 626 119	-2 706 525
	Snö och halk-bekämpning	-70 063	-220 976
	Reparationer	-1 396 182	-1 083 915
	Planerat underhåll	-800 397	-446 041
	El	-1 502 812	-1 452 130
	Uppvärmning	-2 432 391	-2 399 354
	Vatten	-1 117 028	-982 474
	Sophämtning	-338 079	-302 947
	Fastighetsförsäkring	-225 010	-206 267
	Kabel-TV och bredband	-851 850	-847 334
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-568 794	-557 120
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 071 430	-1 021 834
	Tomträttsavgäld	-936 064	-936 064
	Övriga driftkostnader	-1 169	-20 038
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 937 388	-13 183 019
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 230
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 884	-6 355
	Administrationskostnader	-125 720	-52 944
	Extern revision	-32 000	-29 500
	Konsultkostnader	-245 834	-451 269
	Medlemsavgifter	-104 979	-105 000
	Föreningsverksamhet	-1 085	-502
	Övriga förvaltningskostnader	-23 162	-23 076
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-536 664	-669 877
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-321 000	-325 509
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-13 275	-11 000
	Sociala avgifter	-105 496	-106 752
	Övriga personalkostnader	-750	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-450 521	-454 011

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 089 572	-2 076 837
	Avskrivning på markanläggning	-119 597	-103 747
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-41 194	-41 198
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 250 363	-2 221 782
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	242 757	203 684
	Ränta skattekonto	5 189	8 405
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 503	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	250 449	212 089
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 452 718	-2 085 322
	Övriga räntekostnader	-3 446	-1 229
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 456 164	-2 086 551

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 044 032	157 044 032
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 263 711	978 730
	Årets investeringar	494 353	1 284 981
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	159 802 096	159 307 743
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 772 126	-45 591 542
	Årets avskrivningar	-2 209 169	-2 180 584
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 981 295	-47 772 126
	<i>Utgående redovisat värde</i>	109 820 801	111 535 617
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	256 000 000	255 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 133 000	2 384 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	144 000 000	201 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	406 000	1 005 000
	<i>Summa</i>	401 539 000	459 389 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	89 826 000	89 826 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	89 826 000	89 826 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	477 311	477 311
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	477 311	477 311
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-360 596	-319 399
	Årets avskrivningar	-41 194	-41 197
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-401 790	-360 596
	<i>Utgående redovisat värde</i>	75 521	116 715
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 774 328	0
	Årets investeringar	6 017 393	3 774 328
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 791 721	3 774 328

Hela summan för årets pågående nyanläggningar avser relining: slutbesiktning förväntas ske under oktober månad och inga tillkommande utgifter förväntas. Det vill säga ackumulerad summa till dags dato förväntas bli slutsumma.

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 456 932

4 386 022

Skattekonto

366 410

399 304

Summa Övriga fordringar

2 823 342

4 785 326

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

20 625

39 950

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 530 796

1 454 955

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 551 421

1 494 905

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

7 500 000

6 900 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

7 500 000

6 900 000

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2,63%	2030-03-25	10 820 000	200 000
SE-Banken Bolån	2,56%	2026-03-28	6 810 000	220 000
SE-Banken Bolån	2,53%	2027-11-28	6 663 000	108 000
SE-Banken Bolån	2,58%	2026-02-28	25 000 000	0
Stadshypotek	2,13%	2026-03-30	6 810 000	220 000
SE-Banken Bolån	2,65%	2025-12-28	22 435 000	340 000
			78 538 000	1 088 000

Långfristig del

17 175 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

308 000

Lån som ska konverteras inom ett år

61 055 000

Kortfristig del

61 363 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 088 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 352 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,56%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2,63%	2030-03-25	10 820 000	200 000
SE-Banken Bolån	2,56%	2026-03-28	6 810 000	220 000
SE-Banken Bolån	2,53%	2027-11-28	6 663 000	108 000
SE-Banken Bolån	2,58%	2026-02-28	25 000 000	0
Stadshypotek	2,13%	2026-03-30	6 810 000	220 000
SE-Banken Bolån	2,65%	2025-12-28	22 435 000	340 000
			78 538 000	1 088 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

308 000

Lån som ska konverteras inom ett år

61 055 000

Kortfristig del

61 363 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-06-30

2024-06-30

Övriga skulder

Momsskuld

28 895

21 870

Källskatt och sociala avgifter

223 098

224 363

Övriga kortfristiga skulder

102 150

88 499

Summa Övriga skulder

354 143**334 732**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-06-30

2024-06-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

2 110 805

1 959 314

Upplupna räntekostnader

166 890

237 718

Övriga upplupna kostnader

733 408

324 692

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 011 103**2 521 724**

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.

Göteborg, 2025-10-13

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lavetten i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Istvan Kutschera
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-10-13 kl. 19:30:30



Sören Ingemar K Moberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 20:02:32



Josefine Charlo Lorné

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 20:39:06



Anders Johander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-15 kl. 12:40:47



Ida Vey

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 06:16:57



Mirela Varan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 19:38:59



Patrik Hagberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-14 kl. 08:30:03



Leif Grundén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 19:38:51



Istvan Kutschera

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-16 kl. 11:35:29



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 16:50:17



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-10-23 kl. 15:02:49



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 16:50:05



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.