



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-3632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Borraren 2	1944-01-01	1944
Fräsaren 2	1944-01-01	1944
Lödaren 4	1944-01-01	1944
Totalt 3 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Borraren 2	Stockholms Kommun	10 år	2023-06-30	
Fräsaren 2	Stockholms Kommun	10 år	2023-06-30	
Lödaren 4	Stockholms Kommun	10 år	2023-06-30	
Totalt 3 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen Volante ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3389
1	lokaler (hyresrätt)	137
40	p-platser	0
Totalt 115 objekt		3526

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 72 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alf Asplund	Ordförande	2018-03-14	
Per-Olof Wahl	Ledamot	2021-06-29	
Tobias Gardebrink	Ledamot	2022-06-30	
Catharina Blomberg	Ledamot	2016-05-25	
Lizbet Brittsten	Ledamot	2017-10-28	
Linda Söderström	Ledamot	2022-06-30	2022-12-15
Ning Yao	Ledamot	2022-06-30	
Mikaela Benini	Ledamot	2021-06-29	2022-06-30
Chet Baines	Ledamot	2021-06-29	
Martin Björklund	Ledamot	2020-09-18	2022-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alf Asplund, Per-Olof Wahl, Tobias Gardebrink, Lizbet Brittsten, Ning Yao, Chet Baines. Linda Söderström avflyttad 2022-12.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Alf Asplund, Tobias Gardebrink, Lizbet Brittsten, Chet Baines, Martin Björklund.

Firman tecknas två i föreningen

Revisorer har varit: Fredrik Jansson, vald av föreningen och William Lindström av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lotta Nordqvist sammankallande och Hanna Carlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23 . På stämman deltog 21 medlemmar varav en med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2022-10-06.

Tomträttsavgälden har förhandlats om under år 2022. Den nya avgälden gäller from 2023-07-01 tom 2033-06-30. Glädjande att vi trots sjönära läge, bara fick en mindre ökning. Detta ska inte påverka föreningens ekonomi nämnvärt.

Styrelsen har under verksamhetsåret bevakat räntekostnaderna för föreningens lån. Strategin har varit att inte binda räntorna vid höga nivåer, utan att regelbundet kunna förhandla när lånen sätts om. Vidare har styrelsen poängterat för medlemmarna viktigheten i att spara på gemensam energi, pga de nu rådande höga kostnaderna. Fokus har utöver nödvändigt underhåll legat på besparingar.

Med anledning av kravet på matavfallsinsamling, har styrelsen budgeterat och planerat för driftsättning av detta. Kärll och låsbara kärlskåp tas i bruk och placeras ut på föreningens mark under våren 2023. Kärlskåpens lås integreras i existerande tagglåssystem.

Fastighetsägarna fortsätter att ta hand om vår fastighetsskötsel och vår tekniska fastighetsförvaltning. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen ligger kvar hos HSB.

Det planerade bytet av hela eller delar av undercentralen kommer att flyttas fram och behandlas i budgetarbetet för 2024.

Styrelsen har under 2023 för avsikt att göra underhållsplanen mer koncis, anpassad och därmed mer överskådlig, för att kunna få en mer precis långtidsöversikt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Alla föreningens sophus renoverades och målades och avfallshantering övergick samtidigt från säckar till kärll.
2021	Alla lysrörsarmaturer nedre huset byttes ut
2021	Installation av tagglås i samtliga entréer och sidodörrar på fastigheterna samt till föreningens bastu.
2022	Alla lysrörsarmaturer övre huset byttes ut
2022	Tillgång till vind förbättrades med installation av nya vindstegar och säkerhetsanordningar.
2022	Mindre målnings- och snickeriarbeten

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

Årtal	Ändamål
2023	Kärll och kärlskåp avsedda för insamling av matavfall köps in och tas i bruk.
2023/2024	Se över samtliga föreningens lägenheters våtrum för att säkerställa status på tätskikt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	240	171	261	213	212
Skuldsättning, kr/kvm	6 134	6 241	6 140	6 230	6 368
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	261	239	212	232	229
Driftskostnad, kr/kvm	745	792	669	736	692
Årsavgifter, kr/kvm	927	927	927	956	942
Totala intäkter, kr/kvm	1 047	983	971	1 012	986
Nettoomsättning, tkr	3 692	3 564	3 518	3 667	3 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	-557	-115	55	71
Soliditet, %	6	6	8	8	8

Sparande:

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	85 246	0	0	85 246
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 542 993	0	230 969	1 773 962
S:a bundet eget kapital, kr	1 628 239	0	230 969	1 859 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	359 934	-556 520	-230 969	-427 555
Årets resultat, kr	-556 520	556 520	30 641	30 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-196 586	0	-200 328	-396 914
S:a eget kapital, kr	1 431 653	0	30 641	1 462 294

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 399 000 kr samt ianspråktagande skett med 168 031 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	-196 586
Årets resultat, kr	30 641
Reservation till underhållsfond, kr	-399 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	168 031
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-396 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-396 914

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm

Org.nr: 702001-3632

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 692 490	3 563 511
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 413 510	-2 580 622
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 352	-161 309
Planerat underhåll		-168 031	-528 534
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 258	-130 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-647 620	-647 942
Summa rörelsekostnader		-3 441 770	-4 048 511
Rörelseresultat		250 719	-485 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	817	875
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-220 895	-72 394
Summa finansiella poster		-220 078	-71 519
Årets resultat		30 641	-556 520

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	21 964 097	22 610 014
Inventarier och maskiner	Not 8	2 026	3 729
		<u>21 966 123</u>	<u>22 613 743</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 966 623</u>	<u>22 614 243</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		123 273	16 680
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 519 138	1 333 649
Övriga fordringar	Not 10	16 864	16 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	223 290	772 116
		<u>1 882 565</u>	<u>2 139 290</u>
Kassa och bank	Not 12	7 520	8 020
Summa omsättningstillgångar		<u>1 890 085</u>	<u>2 147 310</u>
Summa tillgångar		<u>23 856 708</u>	<u>24 761 553</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	85 246	85 246
Yttre underhållsfond	1 773 962	1 542 993
	<u>1 859 208</u>	<u>1 628 239</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-427 555	359 934
Årets resultat	30 641	-556 520
	<u>-396 914</u>	<u>-196 586</u>
Summa eget kapital	<u>1 462 294</u>	<u>1 431 653</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 21 629 193	22 004 193
Leverantörsskulder	112 095	745 031
Skatteskulder	11 684	9 882
Övriga skulder	Not 15 12 000	12 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 629 442	558 294
	<u>22 394 414</u>	<u>23 329 900</u>
Summa skulder	22 394 414	23 329 900
Summa eget kapital och skulder	<u>23 856 708</u>	<u>24 761 553</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	30 641	-556 520
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	647 620	647 942
Kassaflöde från löpande verksamhet	678 261	91 422
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	442 214	-525 642
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-560 486	732 008
Kassaflöde från löpande verksamhet	559 989	297 787
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-375 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-375 000	-250 000
Årets kassaflöde	184 990	47 787
Likvida medel vid årets början	1 341 669	1 293 882
Likvida medel vid årets slut	1 526 659	1 341 669

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 142 200	3 142 200
Hyror	278 694	252 402
Bredband	111 000	111 000
Övriga intäkter	166 776	62 889
Bruttoomsättning	<u>3 698 670</u>	<u>3 568 491</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 180	-4 980
	3 692 490	3 563 511
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	311 121	344 706
Reparationer	210 141	389 344
El	153 984	104 335
Uppvärmning	610 866	656 082
Vatten	154 851	105 695
Sophämtning	132 670	83 576
Fastighetsförsäkring	54 257	53 712
Kabel-TV och bredband	214 475	214 476
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	121 038	116 076
Förvaltningsarvoden	178 884	233 538
Tomträttsavgäld	236 900	236 900
Övriga driftkostnader	34 323	42 183
	2 413 510	2 580 622
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 420	10 565
Administrationskostnader	35 780	113 004
Extern revision	11 625	10 500
Konsultkostnader	2 286	0
Medlemsavgifter	27 240	27 240
	85 352	161 309
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	92 998	92 999
Revisionsarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	28 260	31 105
	127 258	130 104
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	528	672
Övriga ränteintäkter	289	203
	817	875
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	220 535	72 073
Övriga räntekostnader	360	321
	220 895	72 394

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	32 650 932	32 650 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 650 932	32 650 932
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 040 918	-9 395 002
Årets avskrivningar	-645 917	-645 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 686 835	-10 040 918
Utgående bokfört värde	21 964 097	22 610 014
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	528 000	453 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	358 000
Summa taxeringsvärde	94 886 000	69 811 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	40 500	40 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 500	40 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-36 771	-34 746
Årets avskrivningar	-1 703	-2 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 474	-36 771
Bokfört värde	2 026	3 729
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	16 864	16 845
	16 864	16 845
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	223 290	772 116
	223 290	772 116
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	7 151	7 651			
	Nordea	369	369			
		<u>7 520</u>	<u>8 020</u>			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea	39758262610	1,97%	2023-04-06	6 012 500	125 000
	Nordea	39758262653	2,06%	2023-04-19	8 400 693	125 000
	Nordea	39758296310	2,48%	2023-10-31	7 216 000	125 000
					21 629 193	375 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					19 754 193
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 304 455	25 304 455
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				<u>21 629 193</u>	<u>22 004 193</u>
					21 629 193	22 004 193
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				<u>12 000</u>	<u>12 500</u>
					12 000	12 500
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				93 752	13 184
	Förutbetalda hyror och avgifter				306 917	285 314
	Övriga upplupna kostnader				228 773	259 796
					<u>629 442</u>	<u>558 294</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Alf Asplund

Catharina Blomberg

Chet Baines

Per-Olof Wahl

Lizbet Brittsten

Ning Yao

Tobias Gardebrink

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

Fredrik Jansson

William Lindström

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm, org.nr. 702001-3632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALF ASPLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:38:39



CHET BAINES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 23:27:18



TOBIAS GARDEBRINK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 09:01:28



LIZBET BRITTSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:32:11



CATHARINA BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 07:38:49



NING YAO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:33:48



PER-OLOF WAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 14:11:58



FREDRIK JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 22:30:22



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 08:52:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Lödaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 22:22:34



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 08:52:38



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.