



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kärleksörten i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kärleksörten i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-8840 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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

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

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
22	p-platser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	271
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5220
<b>Totalt 143 objekt</b>		<b>5491</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 1 rok, 28 st 2 rok, 6 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henrik Jakobsson	Ordförande	2016-09-30	
Bernhard von Below	Ledamot	2018-09-13	
Marlene Letica	Ledamot	2019-05-12	2022-06-07
Nicolaus Kedegren	Ledamot	2019-05-12	2022-06-07
Peter Mägi	Ledamot	2022-06-07	
Emma-Kara Nilsson	Ledamot	2016-09-30	2022-06-14
Martin Volmerstedt	Ledamot	2021-07-21	
Jens Axelsson	HSB Ledamot	2022-06-14	
Joakim Erlandsson	Ledamot	2022-06-07	
Nina Persson	Ledamot	2021-07-21	2022-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bernhard von Below, Joakim Erlandsson och Martin Volmerstedt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bernhard von Below, Henrik Jakobsson, Martin Volmerstedt, Joakim Erlandsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Björner Strindberg med Jacob Bandling Melin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna Nelson (sammankallande) och Ellen Granlund Astengo, valda av stämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 13 medlemmar varav 10 röstberättigade.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen beslutade att höja avgiften med 5% från och med 2023-01-01.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-14.

Under året har följande underhåll gjorts:

Trappuppgångsmålning  
Byte av leverantör för hantering av portkoder  
Kommande fasadarbete upphandlat  
Besiktning och åtgärdande av ventilationstrummor  
Expansionskärl till fjärrvärme i undercentral har bytts  
Energideklaration har utförts

Under året har följande reparationer gjorts:

Ruta i port mot Strandridaregatan  
Rutten stolpe till cykeltak  
Läckage vid skorsten åtgärdat  
Reparation/återställande av omklädningsrum, bastu, efter läckage

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 25 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	178	173	191	231	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 468	1 924	1 947	1 970	2 083
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	188	199	155	163	173
Driftskostnad, kr/kvm	497	493	410	359	365
Årsavgifter, kr/kvm	744	744	709	709	688
Totala intäkter, kr/kvm	733	727	691	690	670
Nettoomsättning, tkr	4 023	3 992	3 794	3 788	3 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	113	437	-115	872	626
Soliditet, %	32	31	29	30	25

### **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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	139 100	0	0	139 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 029 187	0	289 036	4 318 223
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 168 287</b>	<b>0</b>	<b>289 036</b>	<b>4 457 323</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	662 016	437 423	-289 036	810 403
Årets resultat, kr	437 423	-437 423	113 177	113 177
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 099 439</b>	<b>0</b>	<b>-175 859</b>	<b>923 580</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 267 726</b>	<b>0</b>	<b>113 177</b>	<b>5 380 903</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 610 964 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	1 099 439
Årets resultat, kr	113 177
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	610 964
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>923 580</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>923 580</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 022 657	3 992 204
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 022 657</b>	<b>3 992 204</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 457 228	-2 462 821
Underhållskostnader	Not 3	-610 964	-262 706
Övriga externa kostnader	Not 4	-274 283	-242 521
Personalkostnader	Not 5	-195 911	-223 777
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-252 053	-252 053
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 790 440</b>	<b>-3 443 878</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>232 218</b>	<b>548 326</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 588	3 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-124 629	-114 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 041</b>	<b>-110 903</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>113 177</b>	<b>437 423</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 213 318	12 465 371
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>12 213 318</u>	<u>12 465 371</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>12 213 818</b>	<b>12 465 871</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	60	1 967
Övriga fordringar	Not 14	3 835 634	2 671 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	283 379	278 263
		<u>4 119 074</u>	<u>2 951 761</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	1 500 000
Kassa och bank		47 315	42 694
Summa omsättningstillgångar		<b>4 666 389</b>	<b>4 494 455</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 880 207</b>	<b>16 960 326</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	139 100	139 100
Underhållsfond	4 318 223	4 029 187
	<u>4 457 323</u>	<u>4 168 287</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	810 403	662 016
Årets resultat	113 177	437 423
	<u>923 580</u>	<u>1 099 439</u>
Summa eget kapital	<b>5 380 903</b>	<b>5 267 726</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 8 060 040	7 699 033
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 374 732	2 864 907
Leverantörsskulder	387 016	476 770
Skatteskulder	18 080	16 641
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 3	32 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 659 433	602 381
	<u>3 439 264</u>	<u>3 993 567</u>
Summa skulder	<b>11 499 304</b>	<b>11 692 600</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>16 880 207</b>	<b>16 960 326</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 56 år.

**Inventarier**

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

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

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

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 885 348	3 885 348
Hyror	118 610	82 320
Övriga intäkter	17 499	11 899
	<b>4 021 457</b>	<b>3 979 567</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	457 247	346 475
Reparationer	72 847	142 086
El	154 994	112 855
Uppvärmning	607 280	696 033
Vatten	268 182	284 677
Sophämtning	213 392	184 980
Övriga avgifter	200 043	142 268
Förvaltningsarvoden	252 034	238 945
Övriga driftskostnader	231 209	314 503
	<b>2 457 228</b>	<b>2 462 821</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	578 786	262 706
VVS	32 178	0
	<b>610 964</b>	<b>262 706</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	199 881	193 081
Medlemsavgifter	45 300	45 300
Övriga externa kostnader	29 102	4 140
	<b>274 283</b>	<b>242 521</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	71 000	66 800
Sammanträdesersättningar	71 000	68 196
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	4 000	4 000
Sociala kostnader	47 130	46 349
Kurser och konferenser	0	1 500
	<b>197 130</b>	<b>190 845</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	0	80 304
Sociala kostnader	0	-13 734
Pensionskostnader och förpliktelser	-1 219	-33 639
	<b>-1 219</b>	<b>32 932</b>
	<b>195 911</b>	<b>223 777</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	252 053	252 053
	<b>252 053</b>	<b>252 053</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	19	0
Övriga ränteintäkter	5 569	3 923
	<b>5 588</b>	<b>3 923</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	123 929	114 288
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	-180
Övriga finansiella kostnader	700	718
	<b>124 629</b>	<b>114 826</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>113 177</b>	<b>437 423</b>
Avsättning till underhållsfond	-900 000	-875 000
Disposition ur underhållsfond	610 964	262 706
Resultat efter underhållspåverkan	-175 859	-174 871

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 708 218	20 708 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 708 218</u>	<u>20 708 218</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 638 847	-8 386 794
Årets avskrivningar	-252 053	-252 053
Utgående avskrivningar	<u>-8 890 900</u>	<u>-8 638 847</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>11 817 318</b>	<b>12 069 371</b>
<b>Markanläggningar</b>		
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>396 000</b>	<b>396 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b><u>12 213 318</u></b>	<b><u>12 465 371</u></b>
Taxeringsvärde för Kungsladugård 30:19		
Byggnad - bostäder	56 000 000	52 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 295 000</u>	<u>1 231 000</u>
	57 295 000	53 231 000
Mark - bostäder	75 000 000	71 000 000
Mark - lokaler	<u>617 000</u>	<u>715 000</u>
	75 617 000	71 715 000
Taxeringsvärde totalt	132 912 000	124 946 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	20 036 000	20 036 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 631	7 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 631</u>	<u>7 631</u>
Ingående avskrivningar	-7 631	-7 631
Utgående avskrivningar	<u>-7 631</u>	<u>-7 631</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	60	1 967			
	<b>60</b>	<b>1 967</b>			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 817 087	2 652 383			
Skattekonto	18 547	19 148			
	<b>3 835 634</b>	<b>2 671 531</b>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	281 580	275 997			
Upplupna intäkter	1 799	2 266			
	<b>283 379</b>	<b>278 263</b>			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-04-16	2023-04-16	12 mån	0,50%	500 000
					<b>500 000</b>
Fastränteplacering				500 000	1 500 000
				<b>500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
*Stadshypotek	507670	0,95%	2023-06-01	2 277 564	32 000
Stadshypotek	586776	0,94%	2025-06-01	2 684 950	30 684
Stadshypotek	666190	0,58%	2024-06-01	2 736 519	36 000
Stadshypotek	767593	2,74%	2025-06-01	2 735 739	30 484
				10 434 772	129 168
Nästa års amortering beräknas uppgå till					129 168
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 245 564
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 374 732
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>8 060 040</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 788 932
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				0	17 190
Arbetsgivaravgifter				3	15 678
				<b>3</b>	<b>32 868</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	7 655	5 085
Övriga upplupna kostnader	345 862	272 517
Förutbetalda hyror och avgifter	305 916	324 779
	<b>659 433</b>	<b>602 381</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Bernhard von Below

Henrik Jakobsson

Jens Axelsson

Joakim Erlandsson

Martin Volmerstedt

Peter Mägi

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

Jacob Bandling Melin  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor