



# ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Brf Lavetten



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

# **STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LAVETTEN**

Org. nr: 759200-9137

**får härmed avge årsredovisning för föreningens**

**verksamhet under räkenskapsåret**

**2020.07.01 - 2021.06.30**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## HSB Bostadsrättsförening Lavetten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen tillhandahåller 254 p-platser för uthyrning till medlemmar, 6 mc-platser samt 20 gästparkeringar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Järnbrott med postadress Västra Frölunda

Totala lägenhetsytan är 22 603,1 kvm.

Totala lokalytan är 667,5 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna

Hus A: Lantmilsgatan 2-18

Hus B: Skogsmilsgatan 1-35

Hus C: Lantmilsgatan 20-30

Hus D: Lantmilsgatan 32-36

Bostäderna är fördelade enligt följande

11 st 1 r o k

62 st 2 r o k

164 st 3 r o k

56 st 4 r o k

15 st 5 r o k

Tillkommer :

1 st lägenhet som hyresrätt på Lantmilsgatan 32

1 st hyreslokal på Lantmilsgatan 14

1 st outhyrd lokal på Lantmilsgatan 2

1 st outhyrd lokal på Lantmilsgatan 8

1 st outhyrd lokal på Skogsmilsgatan 7

1 st lokal på Lantmilsgatan 14 som används till styrelseexpedition.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Gästlägenheter

Föreningen äger två gästlägenheter. En mindre på Lantmilsgatan 26 med tre sängplatser. Denna lägenhet har i viss mån reserverats att låna kostnadsfritt över dagen till medlemmar tillhörande riskgrupp för Covid-19. Arbetet med el-uppgradering innebär att elektriker måste vara inne i medlemmarnas lägenhet när de utför arbetet. Lägenheten har därför haft färre dygn med sedvanlig uthyrning. Den har varit uthyrd 44 dygn under året.

En lite större lägenhet på Lantmilsgatan 20 med möjlighet till fem sängplatser med matplats/sällskapsrum. Den har varit uthyrd 93 dygn. Uthyrningsfrekvensen av även denna lägenhet tror vi har påverkats av Coronapandemin.

## FÖRVALTNING

### Föreningens avtal med HSB

Gällande Fastighetsskötsel, Drift och Teknik, Energi, Trädgårdsavtal. Förvaltning, Administration och Ekonomi har föreningen avtal med HSB Göteborg. En översyn och uppdatering av avtalen har gjorts under verksamhetsåret.

### Övriga avtal

Städbolaget i Göteborg AB. Parkeringsbevakning Controlla AB.  
Försäkring Trygg Hansa. Göteborg Energi samt Svensk NaturEnergi.  
ComHem AB har överlåtit sitt bolag till Tele2 där skedde en automatisk överflyttning av föreningens avtal för IP-telefoni, TV och Internet. Mobiltelefoni Tele2.  
Presto Brandservice. Anticimex. Klotterjägarna. Securitas Direct. Aptus passersystem.  
Loopia föreningens hemsida.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2020-07-01 med 1 % och uppgår därefter i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>.

Från och med 2021-07-01 höjdes avgiften med 1% och uppgår till 709 kr/m<sup>2</sup>. Ingen höjning av parkeringsplatserna har gjorts.

### Periodiskt planerat underhåll

Tre takfläktar har bytts ut under verksamhetsåret. Uppdraget gick till Energi & Miljöteknik. El-uppgraderingen enligt underhållsplanen pågår. Arbetet påbörjades förra verksamhetsåret och fortlöper som planerat in i verksamhetsåret 2021-2022.

Finansiering av el-bytet har föreningen hitintills klarat med egna likvida medel.

En uppföljning av tidigare radonmätning av marknära lägenheter med förhöjda värden har utförts. I samband med det gjordes mätning på ytterligare 10 lägenheter.

### Väsentliga löpande reparationer och utredningar efter felanmälan

Ett avlopp i ett badrum har angripits av råttor och åtgärdats. Det finns ständigt pågående problem med råttor varför föreningen har anlitat Anticimex att genomföra ytterligare filmning och utredning om det behöver utökas med fler avloppsfällor.

I en lägenhet har en vattenläcka åtgärdats.

Utredning och åtgärdande av större sprickor i ytterväggar har utförts i tio lägenheter.

Sandlaget i golven har gett vika och åtgärdats i tre lägenheter.

Medlemmar har påtalat en ökning av sprickor i samband med de sprängningar som görs vid byggnationen av Högsbo Specialistsjukhus. Kontakt har tagits med projektansvarig och vibrationsmätare har monterats. Mätningarna kommer pågå under hela projektets gång och hitintills har två svar inkommit där riktvärdena på mätningpunkten sägs inte ha överskridits.

## **Kommande underhåll/investeringar under nästa verksamhetsår.**

IMD (individuell mätning och debitering av hushållsel) har upphandlats och kommer att installeras. Uppdraget gick till Ecoguard.

Upphandling av leverantör för 20 laddningsplatser till el-bilar pågår.

Utredning och upphandling av elektronisk bokning av tvättstugorna pågår.

Detta är tillkommande åtgärder som utförs i samband med EI-uppgraderingen på optionspriser och kommer genomföras under kommande verksamhetsår 2021–2022.

Finansiering av dessa tillkommande åtgärder hoppas vi klara med egen likviditet men det kan tänkas att vi behöver låna till finansiering av elektronisk bokning av tvättstugorna.

Byte av ytterligare åtta takfläktar har upphandlats. Uppdraget gick även denna gång till Energi & Miljöteknik. De är planerade att installeras under augusti månad. 2021.

Underhåll av styrsystemet i undercentralerna behöver göras genom att byta de gamla Ducarna. Upphandlingen är gjord och arbetet kommer genomföras under hösten/vintern 2021.

Kommande underhåll enligt underhållsplanen är ommålning av alla källargångar.

Lekplatserna behöver en del förbättringar av lekredskap.

Rabatter och gårdar behöver åtgärdas med omplantering och förbättringar.

## **Utvecklingsprojektet ombyggnad av lokaler**

Efter att årsstämman biföll styrelsens begäran att få ansöka om bygglov för ombyggnad av lokaler till lägenheter har ansökan lämnats till Stadsbyggnadskontoret. Ansökan beviljades för elva lägenheter. En av lokalerna beviljades inte bygglov p.g. av bristande tillgänglighet utifrån dagens krav.

Styrelsen enades då om att ansöka om bygglov att skapa ett gemensamhetsutrymme för Lavettens medlemmar. Det har tidigare uttryckts önskemål om det. Ett oanvänt utrymme utanför tvättstugan togs med i ritningen och utvidgade lokalytan. Om bygglovet beviljas kommer möjlighet till samvaro, mindre kalas med möjlighet till övernattnings för gäster att finnas. Vi inväntar nu svar på bygglovsansökan.

Föreningen kommer behöva ta ett kortfristigt lån för att finansiera ombyggnationen.

De nya lägenheterna kommer sedan försälas som bostadsrätter där vi beräknar få tillbaka kostnaderna och betala lånet.

De nya lägenheterna kommer att försälas som bostadsrätter via mäklare.

De konsultuppdrag som upphandlats att utföra projekteringen med förfrågningsunderlag inför upphandling av arbetet är Arkitektfirman Okidoki, projektledning från HSB samt Norconsult.

## **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRENINGEN**

Ombyggnaden av lokaler innebär en ökning av lägenhetsbeståndet från 308 till 319 lägenheter vilket ökar värdet på föreningen.

Det kommer innebära en förändring av fasaden och utomhusmiljön till det bättre och förhoppningsvis öka tryggheten då det blir mer upplyst. Lavettens ökning av bostadsbeståndet genom att omvandla tomma ytor till lägenheter innebär också en insats på bostadsmarknaden. Föreningen ökar i värde och vi bör kunna räkna med en god vinst.

Det kommer finnas goda förutsättningar att utöka IMD att omfatta även mätning av varmvatten då vi valt att installera ett trådlöst system. Det är intressant som en framtida investering ur rättviseperspektiv, miljö och besparing. Det behöver dock utredas innan något beslut kan tas.

Övergången från fossila bränslen till el-bilar kommer kräva fler laddningsplatser. De tjugo platser vi nu installerar kommer med all sannolikhet behöva utökas.

Solceller är fortfarande intressant, vi behöver dock följa planeringen i Underhållsplanen. När taken ska underhållas kan vi tänka på att samtidigt installera solceller. Detta för att inte dra på oss onödiga kostnader.

## Medlemsinformation

### Föreningsstämma

På grund av Coronapandemin genomfördes ordinarie föreningsstämma via poströstning den 7/12-2020. I stämman deltog 78 röstberättigade medlemmar.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 456 medlemmar. 34 lägenheter har överlåtit.

### Möten för nya medlemmar

På grund av Coronapandemin har inga fysiska möten kunnat hållas men styrelsen erbjöd möten via länk fyra tillfällen varav ett tillfälle antogs av medlemmarna.

### Styrelsens sammansättning under året har varit

Ulla Halvarsson	Ordförande
Anders Johander	Vice Ordförande
Marie Johansson	Sekreterare
Elin Skredsvik	Ledamot
Rauf Nilsson	Ledamot
Petros Leventis	Ledamot
Ann Stålnacke	Ledamot
JosefineLorné	Suppleant
Patrik Hagberg	Utsedd av HSB Göteborg

### Ledamöter som lämnat styrelsen innan årets slut

Elin Skredsvik avgick ur styrelsen den 1/7 2021 pg.av att hon ska flytta från föreningen.

Marie Johansson avgick ur styrelsen den 30 juni pg.av tidsbrist utifrån sin arbetssituation.

Rauf Nilsson avgick ur styrelsen den 1 april pg.av nytt arbete och flyttade från föreningen.

Ann Stålnacke avgick ur styrelsen den 30 november pg.av att hon flyttade från föreningen.

Under året har styrelsen hållit 12 ordinarie styrelsemöten. Utöver detta har styrelsen hållit ett flertal projektmöten/avtalsmöten/arbetsmöten rörande förvaltning och drift.

Styrelsens möten har hållits på länk via Teams beroende på restriktionerna under coronapandemin.

### **Firmatecknare**

Ulla Halvarsson, Anders Johander, Marie Johansson och Rauf Nilsson två i föreningen. Efter att Marie Johansson och Rauf Nilsson avgått ur styrelsen har Anders Johander och Ulla Halvarsson varit firmatecknare.

### **Revisor**

Stämman valde Istvan Kutchera till föreningens revisor. Magnus Alnervik valdes till suppleant.

### **Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige**

Anders Johander och Petros Leventis.

### **Studie- och fritidsorganisatör**

Josefine Lorné valdes till detta uppdrag

### **Valberedning**

Till valberedare valdes Jenny Kallas-Karlsson, Sofia Bringhed-Rosendahl samt Christina Lindberg



**FLERÅRSÖVERSIKT**

Resultat och ställning, tkr	<u>20/21</u>	<u>19/20</u>	<u>18/19</u>	<u>17/18</u>	<u>16/17</u>
Nettoomsättning	17 631	17 594	17 628	17 281	16 351
Resultat efter finansiella poster	3 898	3 626	-1 160	1 439	3 903
Balansomslutning	93 919	90 229	87 319	91 985	79 086
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	702	699	695	692	680
Fond för yttre underhåll	8 451	6 872	5 445	9 090	6 591
Soliditet i %	26	23	19	19	21

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 854 140	0	0	1 854 140
Upplåtelseavgifter	1 147 335	0	0	1 147 335
Fond för yttre underhåll	6 872 209	0	1 579 125	8 451 334
<b>S:a bundet eg. kapital</b>	<b>9 873 684</b>	<b>0</b>	<b>1 579 125</b>	<b>11 452 809</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 890 250	3 626 030	-1 579 125	8 937 155
Årets resultat	3 626 030	-3 626 030	3 897 715	3 897 715
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>10 516 280</b>	<b>0</b>	<b>2 318 590</b>	<b>12 834 870</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 389 964</b>	<b>0</b>	<b>3 897 715</b>	<b>24 287 679</b>

\*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 1 600 000 kr samt en disposition som motsvarar årets underhåll med 20 875 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	8 937 155
Årets resultat	<u>3 897 715</u>
	12 834 870

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	12 834 870
---------------------	------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.



**Hsb Brf Lavetten i Göteborg**

		<b>2020-07-01</b>	<b>2019-07-01</b>
		<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	17 630 869	17 593 996
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 630 869</b>	<b>17 593 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-9 549 552	-9 433 494
Underhållskostnader	Not 3	-20 875	-273 248
Övriga externa kostnader	Not 4	-594 958	-624 899
Personalkostnader	Not 5	-397 016	-411 831
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-1 937 187	-1 937 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 499 588</b>	<b>-12 680 659</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 131 281</b>	<b>4 913 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 549	5 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 240 115	-1 293 256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 233 566</b>	<b>-1 287 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 897 715</b>	<b>3 626 030</b>



**Hsb Brf Lavetten i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 77 573 482 79 510 669

Inventarier

Not 11 0 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 7 908 603 81 072

85 482 085 79 591 741*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

**85 482 585** **79 592 241****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 2 276 -4 492

Övriga fordringar

Not 15 4 767 048 7 075 074

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 1 366 642 1 266 147

6 135 966 8 336 729

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 300 000 2 300 000

Summa omsättningstillgångar

**8 435 966** **10 636 729****Summa tillgångar****93 918 551** **90 228 971**

**Hsb Brf Lavetten i Göteborg**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 001 475	3 001 475
Underhållsfond	8 451 334	6 872 209
	<u>11 452 809</u>	<u>9 873 684</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 937 155	6 890 250
Årets resultat	3 897 715	3 626 030
	<u>12 834 870</u>	<u>10 516 280</u>
Summa eget kapital	<b>24 287 679</b>	<b>20 389 964</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 45 412 000	65 340 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 19 928 000	1 088 000
Leverantörsskulder	2 086 834	1 166 815
Skatteskulder	58 431	53 384
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 204 698	204 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 940 910</u>	<u>1 986 727</u>
	<u>24 218 873</u>	<u>4 499 007</u>
Summa skulder	<b>69 630 873</b>	<b>69 839 007</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>93 918 551</b>	<b>90 228 971</b>





## Hsb Brf Lavetten i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,43%

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Förväntad nyttjandeperiod är 5 år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### 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 eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % 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.





## Hsb Brf Lavetten i Göteborg

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	15 870 768	15 714 024
Årsavgifter lokaler	0	77 892
Hyror	843 184	908 332
Internetavgifter	691 152	691 152
Parkeringsavgifter	70 830	74 122
Försäkringsersättning	29 402	0
Övriga intäkter	125 533	128 474
	<b>17 630 869</b>	<b>17 593 996</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 335 547	2 333 401
Reparationer	771 573	1 045 848
El	392 765	383 298
Uppvärmning	2 007 208	1 780 605
Vatten	736 687	653 834
Sophämtning	222 932	232 565
Gruppavtal internet	761 897	738 179
Övriga avgifter	186 179	132 762
Förvaltningsarvoden	885 896	851 877
Tomträttsavgäld	936 064	936 064
Övriga driftskostnader	312 804	345 062
	<b>9 549 552</b>	<b>9 433 494</b>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
VVS	0	4 975
Byggnad utvändigt	20 875	0
Markytor	0	120 875
Utrustning	0	147 398
	<b>20 875</b>	<b>273 248</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	479 161	469 891
Medlemsavgifter	101 700	100 200
Övriga externa kostnader	14 097	54 808
	<b>594 958</b>	<b>624 899</b>
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	178 900	220 750
Sammanträdesersättningar	112 000	79 250
Revisorsarvode	7 600	7 600
Valberedning	9 000	7 500
Löner och andra ersättningar	10 000	16 125
Sociala kostnader	77 460	80 606
Kurser och konferenser	2 056	0
	<b>397 016</b>	<b>411 831</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 937 187	1 937 187
	<b>1 937 187</b>	<b>1 937 187</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	6 549	5 948
	<b>6 549</b>	<b>5 948</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 238 915	1 290 949
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	607
Övriga finansiella kostnader	1 200	1 700
	<b>1 240 115</b>	<b>1 293 256</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>3 897 715</b>	<b>3 626 030</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 600 000	-1 700 000
Disposition ur underhållsfond	20 875	273 248
Resultat efter underhållspåverkan	2 318 590	2 199 278





## Hsb Brf Lavetten i Göteborg

Noter	2021-06-30	2020-06-30
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	118 811 715	118 811 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 811 715	118 811 715
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 301 046	-37 363 859
Årets avskrivningar	-1 937 187	-1 937 187
Utgående avskrivningar	-41 238 233	-39 301 046
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>77 573 482</b>	<b>79 510 669</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	260 638	260 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 638	260 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-260 638	-260 638
Utgående avskrivningar	-260 638	-260 638
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>77 573 482</b>	<b>79 510 669</b>
Taxeringsvärde för Järnbrott 152:1, 153:1		
Byggnad - bostäder	205 000 000	205 000 000
Byggnad - lokaler	1 711 000	1 711 000
	206 711 000	206 711 000
Mark - bostäder	179 000 000	179 000 000
Mark - lokaler	1 122 000	1 122 000
	180 122 000	180 122 000
Taxeringsvärde totalt	386 833 000	386 833 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	68 876 000	68 876 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	271 323	271 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 323	271 323
Ingående avskrivningar	-271 323	-271 323
Utgående avskrivningar	-271 323	-271 323
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	<b>7 908 603</b>	<b>81 072</b>
<i>Ombyggnad av lokaler till lägenheter, beräknad tid för färdigställande: kvartal 1 2023 beräknad totalkostnad: 25 000 000 kronor</i>	539 706	81 072
<i>Elbyte 2021/2022, beräknad tid för färdigställande: februari 2022 beräknad totalkostnad i SEK: 12 850 000</i>	7 368 897	0
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>



**Hsb Brf Lavetten i Göteborg**

Noter	2021-06-30	2020-06-30			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	1 730	-6 862			
Övriga kundfordringar	546	2 370			
	<b>2 276</b>	<b>-4 492</b>			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 676 719	6 964 165			
Skattekonto	89 814	107 909			
Övrigt	515	3 000			
	<b>4 767 048</b>	<b>7 075 074</b>			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 364 456	1 263 949			
Upplupna intäkter	2 186	2 198			
	<b>1 366 642</b>	<b>1 266 147</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-07-30	2021-10-30	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-11-30	2021-11-30	12 mån	0,30%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-07-30	2021-10-30	3 mån	0,20%	800 000
					<b>2 300 000</b>
Fasträntepaceringar				2 300 000	2 300 000
				<b>2 300 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	22764608	2,52%	2023-12-28	27 795 000	340 000
SE-Banken Bolån	31464420	1,50%	2022-03-28	11 570 000	200 000
SE-Banken Bolån	33036655	0,46%	2024-03-14	7 690 000	220 000
SE-Banken Bolån	33036671	0,87%	2022-03-28	7 690 000	220 000
SE-Banken Bolån	41650729	2,53%	2027-11-28	7 095 000	108 000
SE-Banken Bolån	42154539	0,47%	2023-06-28	3 500 000	0
				65 340 000	1 088 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					668 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					19 260 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					19 928 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>45 412 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					59 900 000
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				109 650	107 779
Arbetsgivaravgifter				77 461	78 200
Mervärdesskatt				17 586	18 102
				<b>204 698</b>	<b>204 081</b>



**Hsb Brf Lavetten i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	130 725	137 166
Ovriga upplupna kostnader	210 828	353 444
Förutbetalda hyror och avgifter	1 599 357	1 496 117
	<b>1 940 910</b>	<b>1 986 727</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Anders Johander

Patrik Hagberg

Petros Leventis

Ulla Halvarsson

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

Istvan Kutchera  
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lavetten i Göteborg för räkenskapsåret 2020-07-01–2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020-07-01--2021-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Istvan Kutchera  
Av föreningen vald revisor



## **VERKSAMHETSBERÄTTELSE**

### **MÅLSÄTTNING**

Brf Lavettens styrelse har som mål att verka för att de satsningar som görs i föreningen ska inkludera alla medlemmars behov oavsett ålder och livssituation.

Målet är att föreningen ska ha en god och säker ekonomi, fastigheterna och gårdarna ska vara i gott skick och ge en bra värdeökning. En lägenhet i Brf Lavetten ska vara attraktivt att äga och bo i. Utvecklingen av föreningen skall vara inriktat på att förbättringar sker miljövänligt och kostnadseffektivt.

### **BOENDEMILJÖ**

Ett arbete som ständigt pågår är styrelsens ambition att medlemmarna förstår betydelsen av trivsel och trygghets frågor.

Dessa frågor hör samman med att ta ansvar och kan ibland innebära en del tjat men det främjar i slutändan oss alla om vi följer regelverk i form av stadgar, ordning och trivselregler som ligger till grund för att allt ska fungera.

Trygghetsfrågor innebär att ta hänsyn till sina grannar, undvika att störa, hålla gårdarna bilfria och entredörrar stängda. Följa brandskyddsbestämmelser så att källargångar och entréer är fria från barnvagnar, leksaker, skräp mm. Vi måste alla ta ansvar för att inte orsaka extra och onödiga kostnader i hantering av till ex hushållsavfall. En fråga vi blivit tvungna att arbeta extra med under året.

Trivseln påverkas av hur vi vårdar gemensamma tillgångar som gästlägenheter, bastu, hobbyrum och gårdar. Inte minst hur vi alla bidrar till ordning, kommunicerar och bemöter varandra. Styrelsen kan göra en hel del grundarbete men det riktigt goda boendet blir när vi tar gemensamt ansvar för våra tillgångar och relationen till varandra.

Ett tack till alla som bidrar i stort och smått! Ett särskilt tack till dem som erbjudit sin hjälp till personer i riskgrupper under Coronapandemin!

### **GENOMFÖRANDE AV BEVILJADE MOTIONER**

Av inlämnade 16 motioner bifölls nedanstående fem av årsstämman. Fyra av dessa är helt åtgärdade, en är under utredning.

Vi har utökat platserna för cykelparkering och fler krokare för upphängning har monterats i cykelrummen.

Skyltar med gatuadresser har satts upp till  
Lantmilsgatan 2–18, 20–30, 32–36 Skogsmilsgatan 1–35

Gatuadresser har lagts in i displayen vid entréerna.

Uppgradering av internet har genomförts till hastighet 250/50 i det nya gruppavtalet från och med 1 april- 2021.

Motionen om Aptus App är bifallen men är under utredning.