



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tolered i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tolered i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9095 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tolered 147:1	Göteborgs Kommun	10 år	2029-06-14	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
292	p-platser	0
13	lokaler (hyresrätt)	664
318	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17664
15	garageplatser för MC	15
Totalt 638 objekt		18343

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 186 st 2 rok, 102 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Camilla Cedgard	Ordförande		
Ann Christine Adielsson	Ledamot		
Per-Olof Andersson	Ledamot		
Jonas Olsson	HSB-Ledamot	2022-03-08	2023-12-18
Sibel Ceylan	HSB-Ledamot	2023-12-18	
Alexander Rydström	Ledamot		
Haris Sacic	Ledamot		
Daniel Rei Ribeiro	Ledamot		
Leila-Tiba Al-Seadi	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Olof Andersson, Ann-Christin Adielsson, Alexander Rydström och Camilla Cedgard.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Olof Andersson, Camilla Cedgard, Alexander Rydström och Erich Kröönström (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Sara Hänninen med Marie-Louise Berlin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Petra Olsson (sammankallande) samt Liina Kröönström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 29 medlemmar, varav 26 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-14.

Under året har förljande planerat underhåll och investeringar utförts:

Avloppsrör/köksstammar

Förberedelser för det omfattande (fleråriga) projektet i Stamfasts regi. Filmning, planering av åtgärder fortsatte. Bestämdes vilka partier som skulle bytas ut resp. reilinas. Under hösten vidtalades sex entreprenörer för anbudsförfrågan, varav fem inkommit med kostnadsförslag.

Medlems-gymmet

Startade 1 februari och väckte stort intresse hos de boende, ca sjuttiofem medlems-avtal tecknades (för 1200 kr per år)

Efter vattenskada i källarlokal 1004, Arvid Lindmansgatan 23

Genomgripande renovering har utförts under större delen av året av *Husbyggen AB*. Rörläggning och elektriska arbeten återstår.

Avtal med Tele2 fortsätter

BREDBANDS-avtal har förlängts 6 år från 1 jan 2024.

Vandalisering

Under slutet av november utsattes föreningen av ett omfattande sabotage. Någon person satte (under kvällstid) **passersystemet och Telia fiber** ur funktion genom att skära/klippa av kablarna i källaren i block 3, de kablar som försörjer systemet med elektricitet. I första hand drabbades boende på Arvid Lindmansgatan 21 A-E. Det blev omöjligt att komma in i fastigheterna med taggarna, tillträde till huset fick ske med nyckel via C-uppgången i blocket, tv-sändningarna fungerade inte, postutdelningen försenades. Konkreta spår efter förövaren/ förövarna saknas.

Övrigt

Föreningen tecknade nytt 1-årigt avtal med HSB Göteborg avseende *Tekniskt/Fastighets-skötselavtal* och 2-årigt *Administrativt avtal med Underhållsplan* från 1/1 2024. Samt 1-årigt *Bo-socialt avtal* med företaget *GRANNFRID* från 1 mars 2024.

Reparationer av takfot och fasad på AL 19 H efter fuktskador.

Målning av lekutrustningen, byte av brädor för bord och bänkar på gårdarna.

Redigering/uppdatering av föreningens nuvarande stadgar med syfte att under 2024 införa HSB Normalstadgar 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Omfattande ROT-renovering gjordes 1985

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

Översyn och byte av yttertaken och i samband därmed installation av solceller på taken.

Termostatbyte på lägenheternas radiatorer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 399 och under året har det tillkommit 34 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 399.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	263	209	259	261	255
Skuldsättning, kr/kvm	3 227	3 242	3 281	3 321	2 980
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 351	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	162	154	166	141	144
Årsavgifter, kr/kvm	781	730	716	695	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	825	78	76	75	73
Nettoomsättning, tkr	14 965	1 441	1 413	1 385	1 358
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 273	1 573	2 139	1 579	2 226
Soliditet, %	23	21	19	17	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	381 700	0	0	381 700
Underhållsfond, kr	11 089 135	0	800 555	11 889 690
S:a bundet eget kapital, kr	11 470 835	0	800 555	12 271 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 854 523	1 573 428	-800 555	4 627 396
Årets resultat, kr	1 573 428	-1 573 428	2 273 342	2 273 342
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 427 951	0	1 472 787	6 900 738
S:a eget kapital, kr	16 898 786	0	2 273 342	19 172 128

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 499 445 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	5 427 951
Årets resultat, kr	2 273 342
Reservation till underhållsfond, kr	-1 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	499 445
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 900 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 900 738
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 964 646	13 964 810
Övriga rörelseintäkter	Not 2	160 985	81 875
Summa rörelseintäkter		15 125 631	14 046 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 339 819	-8 307 782
Underhållskostnader	Not 4	-499 445	-444 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-662 975	-627 496
Personalkostnader	Not 6	-643 684	-597 851
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 045 928	-1 845 928
Summa rörelsekostnader		-12 191 851	-11 823 718
Rörelseresultat		2 933 780	2 222 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	157 930	17 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-818 368	-667 090
Summa finansiella poster		-660 438	-649 539
Årets resultat	Not 10	2 273 342	1 573 428

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 67 241 651 69 279 579

Inventarier

Not 12 24 000 32 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 155 913 0

67 421 564 69 311 579

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

67 422 064 69 312 079**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 31 663 23 796

Övriga fordringar

Not 16 3 629 072 7 484 823

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 763 752 657 486

4 424 487 8 166 105

Kortfristiga placeringar

Not 18 10 500 000 3 000 000

Kassa och bank

6 013 3 161

Summa omsättningstillgångar

14 930 500 11 169 266**Summa tillgångar****82 352 564 80 481 345**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	381 700	381 700
Underhållsfond	11 889 690	11 089 135
	<u>12 271 390</u>	<u>11 470 835</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 627 396	3 854 523
Årets resultat	2 273 342	1 573 428
	<u>6 900 738</u>	<u>5 427 951</u>
Summa eget kapital	19 172 128	16 898 786
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 58 452 664	51 264 391
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	736 644	8 661 561
Leverantörsskulder	1 532 301	1 708 358
Skatteskulder	57 212	35 369
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 60 083	9 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>2 341 531</u>	<u>1 903 518</u>
	<u>4 727 771</u>	<u>12 318 168</u>
Summa skulder	63 180 435	63 582 559
Summa Eget kapital och skulder	82 352 563	80 481 345

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 273 342	1 573 428
Avskrivningar	2 045 928	1 845 928
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 319 270	3 419 356
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 279	-159 991
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	334 520	-166 884
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 526 511	3 092 481
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-155 913	-289 921
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-40 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-155 913	-329 921
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-736 644	-736 644
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-736 644	-736 644
Årets kassaflöde	3 633 954	2 025 916
Likvida medel vid årets början	9 968 184	7 942 268
Likvida medel vid årets slut	13 602 139	9 968 184

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	20 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	38 513 713 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft två deltidsanställda förtroendemän under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	13 802 208	12 899 352
Hyror	1 013 480	1 028 338
Elintäkter (laddstolpar)	48 716	5 010
Ovriga intäkter	100 242	32 110
	14 964 646	13 964 810
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	137 636	58 466
Ovriga intäkter	23 349	23 409
	160 985	81 875
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 127 123	1 126 391
Reparationer	1 631 947	1 544 325
El	472 256	434 135
Uppvärmning	1 805 678	1 741 622
Vatten	700 018	672 217
Sophämtning	369 107	327 001
Ovriga avgifter	320 219	261 123
Förvaltningsarvoden	450 550	462 995
Tomträttsavgäld	1 239 092	1 239 092
Övriga driftskostnader	223 829	498 881
	8 339 819	8 307 782
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	186 254	131 678
VVS	129 821	220 375
Markytor	183 370	0
Utrustning	0	92 608
	499 445	444 661
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	537 022	508 402
Medlemsavgifter	104 400	104 400
Övriga externa kostnader	21 553	14 694
	662 975	627 496
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	192 000	180 000
Sammanträdesersättningar	55 250	55 900
Revisorsarvode	14 000	14 000
Löner och andra ersättningar	38 400	32 042
Sociala kostnader	74 932	67 891
Kurser och konferenser	5 480	2 250
	380 062	352 083
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	239 200	223 000
Sociala kostnader	24 422	22 768
	263 622	245 768
	643 684	597 851
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 239 769	1 239 769
Markanläggningar	798 159	598 159
Inventarier	8 000	8 000
	2 045 928	1 845 928

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	8 731	726
	Övriga ränteintäkter	149 199	16 825
		157 930	17 551
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	817 432	664 101
	Övriga finansiella kostnader	936	2 989
		818 368	667 090
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 273 342	1 573 428
	Avsättning till underhållsfond	-1 300 000	-1 500 000
	Disposition ur underhållsfond	499 445	951 504
	Resultat efter underhållspåverkan	1 472 787	1 024 932

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	77 467 685	77 467 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 467 685	77 467 685
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 429 795	-33 190 026
Årets avskrivningar	-1 239 769	-1 239 769
Utgående avskrivningar	-35 669 564	-34 429 795
Bokfört värde byggnader	41 798 121	43 037 890
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	29 964 575	28 954 654
Årets investeringar	0	1 009 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 964 575	29 964 575
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 722 886	-3 124 727
Årets avskrivningar	-798 159	-598 159
Utgående avskrivningar	-4 521 045	-3 722 886
Bokfört värde markanläggningar	25 443 530	26 241 689
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	67 241 651	69 279 579
Taxeringsvärde för Tolered 147:1		
Byggnad - bostäder	193 000 000	193 000 000
Byggnad - lokaler	1 694 000	1 694 000
	194 694 000	194 694 000
Mark - bostäder	123 000 000	123 000 000
Mark - lokaler	1 160 000	1 160 000
	124 160 000	124 160 000
Taxeringsvärde totalt	318 854 000	318 854 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	72 556 000	72 556 000
Varav frigjorda pantbrev	7 541 000	7 541 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	72 116	32 116
Årets investeringar	0	40 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 116	72 116
Ingående avskrivningar	-40 116	-32 116
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
Utgående avskrivningar	-48 116	-40 116
Bokfört värde	24 000	32 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Laddstolpar					
Ingående värde			720 000		
Årets anskaffningar			-348 600		
Årets aktiverade nyanläggningar			-371 400		
Utgående värde			0		
Relining och byte av rör i källare					
Ingående värde		0			
Årets anskaffningar		155 913			
Utgående värde		155 913			
Pågående nyanläggningar		155 913	0		
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.		500	500		
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar		15 984	1 437		
Övriga kundfordringar		15 679	22 359		
		31 663	23 796		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		3 096 126	6 965 023		
Skattefordringar		0	139 720		
Skattekonto		532 946	380 024		
Övrigt		0	56		
		3 629 072	7 484 823		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		672 416	644 928		
Upplupna intäkter		91 336	12 558		
		763 752	657 486		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-09-28	2024-03-28	6 mån	3,40%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2023-08-31	2024-02-29	6 mån	3,40%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-22	2024-02-22	3 mån	3,40%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-01	2024-06-01	6 mån	3,60%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-08-31	2024-02-29	6 mån	3,40%	1 000 000
					10 500 000
Fastränteplaceringar					10 500 000
					10 500 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	652066	0,77%	2026-03-01	11 003 386	113 144
Stadshypotek	726630	1,03%	2025-12-30	10 002 931	106 416
Stadshypotek	826822	3,72%	2025-01-30	7 924 917	84 084
Swedbank Hypotek	2658978388	1,65%	2026-01-23	6 524 104	168 000
Swedbank Hypotek	2755088578	0,99%	2028-02-25	7 343 970	95 000
Swedbank Hypotek	2951975099	1,08%	2029-09-25	9 600 000	100 000
Swedbank Hypotek	2953067135	0,89%	2027-10-25	6 790 000	70 000
				59 189 308	736 644
Nästa års amortering beräknas uppgå till					736 644
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					736 644
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 452 664
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					55 506 088

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	13 730	6 750
Arbetsgivaravgifter	6 686	2 611
Mervärdesskatt	39 667	0
	60 083	9 361
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	102 376	74 092
Övriga upplupna kostnader	828 869	525 698
Förutbetalda hyror och avgifter	1 410 286	1 303 728
	2 341 531	1 903 518

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg

Alexander Rydström

Ann Christine Adielsson

Camilla Cedgard

Daniel Rei Ribeiro

Haris Sacic

Leila-Tiba Al-Seadi

Per-Olof Andersson

Sibel Ceylan

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

Sara Hänninen
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tolered i Göteborg, org.nr. 757200-9095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tolered i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Risker 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 Tolered i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Hänninen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tolered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA CEDGARD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:23:51



PER-OLOF ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 10:30:18



ALEXANDER RYDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:16:40



DANIEL REI RIBEIRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 13:16:09



HARIS SACIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:31:42



ANN CHRISTINE ADIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 14:33:35



LEILA-TIBA AL-SEADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:53:13



SIBEL CEYLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 08:35:12



SARA HÄNNINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:26:25



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:22:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tolered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA HÄNNINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 21:32:42



SUSANNE ANDERSSON

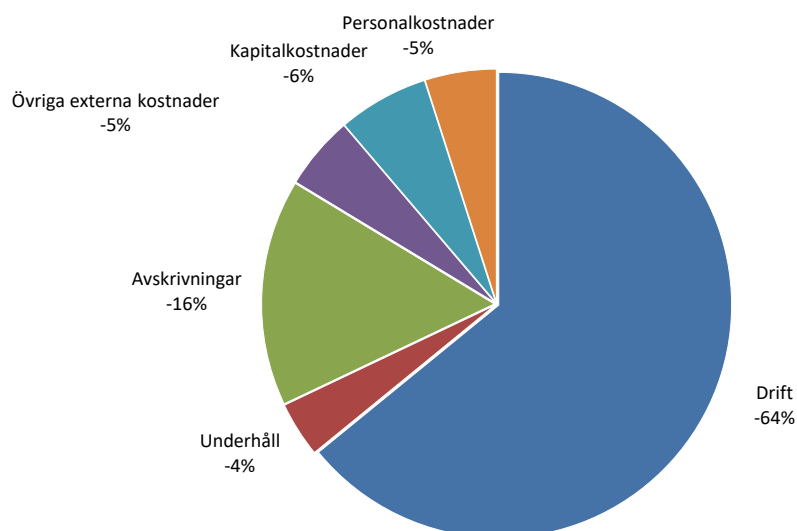
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:22:56

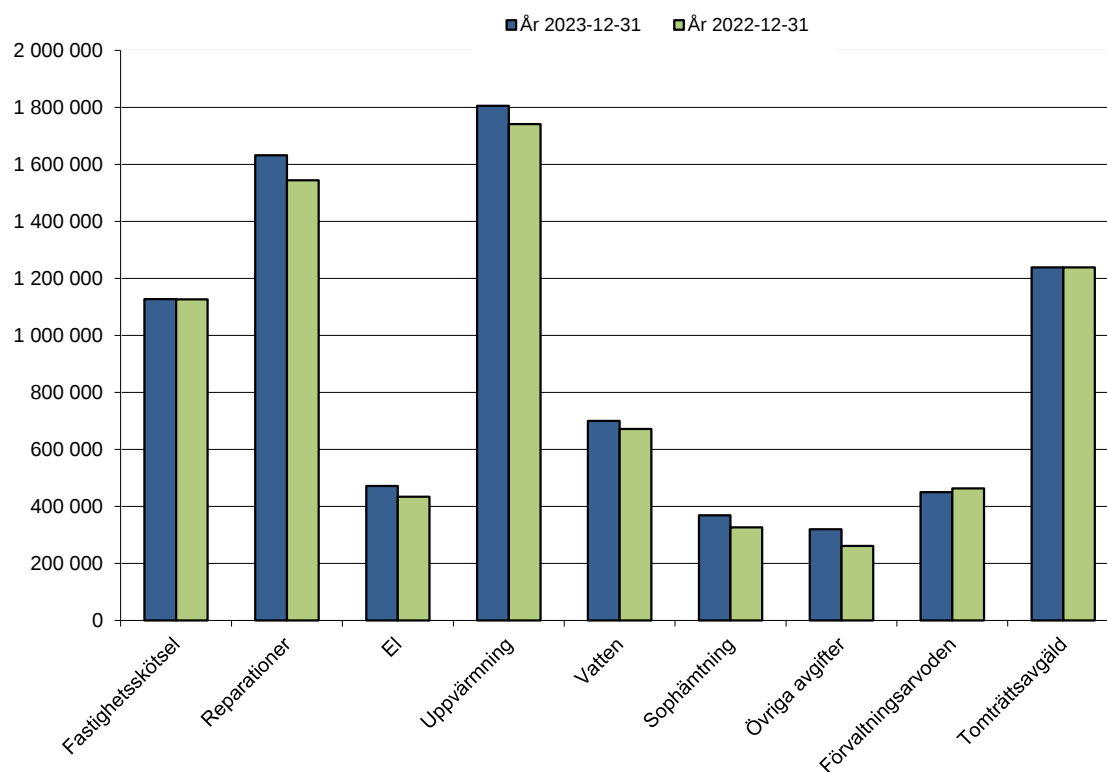


HSB – där möjligheterna bor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.