



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Nolered i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nolered i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6008 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torslanda 72:1	1965-08-31	1967

Totalt 1 objekt

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

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Fornborgsgatan 1–75 udda nummer.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 042
85	garageplatser	0
108	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	30
9	Gemensamhetslokaler	70
Totalt 355 objekt		12 142

Föreningens lägenheter fördelas på: 44 st 2 rok, 76 st 3 rok, 32 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Kjellberg	Ordförande	2023-01-31	
Lars Stenhamn	Ledamot	2020-12-15	
Tord Nordgren	Ledamot	2019-12-10	2024-01-08
Stellan Widell	Ledamot	2023-01-31	2024-01-08
Per Sörensen	Ledamot	2023-01-31	2023-07-26
Claes-Göran Bäckman	Ledamot	2024-06-24	
Annelie Lind	Ledamot	2024-04-05	
Marta Dahlqvist	Ledamot	2023-01-31	
Linda Kyprianou	Ledamot	2023-12-12	2024-04-05
Natalie Westman	Ledamot	2023-12-12	
Klaes Petersson	Ledamot	2023-12-12	2024-04-05
Angelica Thuresson	HSB Ledamot	2023-01-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Stenhamn, Natalie Westman, Annelie Lind & Claes-Göran Bäckman.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Firmatecknare har varit: Lars Stenhamn, Thomas Kjellberg och Marta Dahlqvist.

Revisorer har varit: Börje Nilsson med Annelie Lind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annelie Lind (sammankallande), Annica Wikström, Stefan Christiansson, valda vid föreningsstämman.

Fritidsgruppen har varit: Annika Wikström (sammankallande), Annelie Lind, Karin Halldin, Stefan Christiansson, Claes-Göran Bäckman, Per Sörensen, Stellan Widell, Marie Halldin.

Trädgårdgruppen har varit: Anita Hult (sammankallande), Stefan Christiansson, Marie Halldin, Carin Thorén, Agneta Ahlmark.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-30. På stämman deltog 45 varav 38 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2024-06-21 pga fyllnadsval av styrelseledamöter. På stämman deltog 44 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-02-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-08-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-31.

Ekonomiskt sett har det varit ett tungt verksamhetsår 2023-2024 med väsentligt ökade drifts- och boräntekostnader för vår förening. Även kommande verksamhetsår beräknas bli ett tufft år ekonomiskt sett. En hyreshöjning på 8% från den 1 februari 2024 har genomförts och ytterligare en hyreshöjning på 5% genomförs 1 augusti 2024 för verksamhetsår 2024-2025.

Samtliga bolån som har förfallit under det gångna verksamhetsåret har bundits om och låsts på kortare tider såsom 1 år, detta för att invänta kommande styrräntesänkningar från Riksbanken under 2024 och framåt i tiden. Ytterligare ett av föreningens bolån förfaller under hösten 2024 och kommer då att omförhandlas. En högre bolåneräntsats förväntas jämfört med vår nuvarande ränta.

Underhållsplanen har uppdaterats och innehåller numera bl.a ett planerat framtida stambyte i föreningen.

Grönyteprojektets projektfas är avslutad och nästkommande fas är startad med plantering av nya ersättande träd längs Runskriftsgatan samt två ersättande träd inne på området hösten 2024.

Stamspolning av avloppsrör inne i lägenheter och resterande avloppssystemet har genomförts.

Förebyggande underhåll av termostater på värmeelementen i våra lägenheter har genomförts.

Byte av friskluftsventiler i ytterväggar på samtliga huskroppar har utförts.

Inomhustermperaturgivare har monterats i våra lägenheter, på inrådan av HSB's energiexperter, för att kunna optimera våra uppvärmningskostnader för fjärrvärmesystemet.

Det av fackman utdömda gamla garaget vid Runskriftsgatan har rivits för att ge plats för nya parkeringar. Projektet fortsätter under nästkommande verksamhetsår 2024/2025 med bl.a asfaltering av ytan där garaget tidigare stod samt vissa förberedelser bl.a nedläggning av kabelrör i marken för fler framtida laddningsstationer för elbilar. Asfaltering av vissa gångvägar och framför vissa garage sker i samband med asfalteringen av nya parkeringen.

Arrendeparkeringen på Fornborgsgatan 1 har återställts och lämnats tillbaks till Göteborgs Stad efter att vårt arrende sagts upp i förtid av dem. Ny pendelparkering planeras på den friställda ytan av Göteborgs Stad.

Nytt avtal för fastighetsskötsel ingicks med Bredablick från 1 september 2023.

Avtalet med vår nuvarande leverantör av telefoni, internet och TV-utbud, Tele2, har sagts upp från och med att det löper ut under 2025. Arbete pågår med att ta in ett flertal offerter på nytt avtal från lämpliga leverantörer på marknaden. Uppdaterad internetanslutning via fiber sker i samband med leverantörsbytet.

Fasadprojektets förstudiefas har avslutats. Syftet med denna fas har varit att förstå fuktskadornas omfattning i huskropparnas fasader, få en fackmannamässig bedömning av orsaken samt få rekommendationer på lämpliga åtgärder och en uppskattning av tillhörande kostnader.

Entreprenör ComRegia som installerade nytt låssystem i föreningen har gått i konkurs tidigt 2024, före projektet avslutades. Förhandling och arbete av styrelsen för att slutföra projektet utan större tillkommande kostnader för föreningen är klar och blev förmånlig för vår förening genom en förlikning. Projektet för nytt låssystem avslutades i slutet av verksamhetsåret 2023/2024. Efter ComRegias konkurs har ett avtal för service- och reparation av låssystemet ingåtts med firma Comtotech från 1 juli 2024.

Föreningen har även erhållit ett elstöd på 46597 kr under verksamhetsåret.

En förtroendeman har anställts till föreningens expedition från 1 april 2024 och framåt i tiden.

För verksamhetsår 2024/2025 har underhåll och investeringar planeras enligt följande:

Asfaltering av vår nya parkering och vissa gångvägar inom området kommer att ske under kommande verksamhetsår.

Projektet för att åtgärda fukten i våra fasader startas hösten 2024. Det omfattas av att reparera lokalt förekommande skadad trästomme samt montera nya fönsterbleck och ny tätningssmassa runt samtliga fönster och markisfästen. Montage av förbättrad ventilation i fasaderna ingår. Viss reparation av putsfasad där inspektionshål tagits vid förstudien utförs samtidigt.

Grönyteprojektet fortsätter med plantering av nya träd som ersätter de nedtagna träden längs Runskriftsgatan och inne på området.

Offertförfrågan och förhandling av nytt avtal för TV, telefoni och internet pågår och beräknas vara klar och installerat under nästa verksamhetsår. Uppdaterad internetanslutning via fiber sker i samband med leverantörsbytet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004/2005	Ombyggnation av fasader och balkonger inglasades
2006/2007	Yttertaken lades om
2011/2012	Fjärrvärme installerades
2013/2014	Relining av alla avlopp i området
2023/2024	Förbättrad styrning av fjärrvärmens genom installation av inomhustemperaturgivare
2023/2024	Skyddsrum besiktades och iordningsställdes enligt riktlinjer från MSB
1984/1985	Byte av fönster i lägenheterna
2020/2021	Installation av laddstationer för elbilar vid Runskriftsgatan
2023/2024	Byte/uppgradering av cirkulationspumpar i pannentralen och översyn/byte av husventiler för varmvatten och värme
2010/2011	Installation av säkerhetsdörrar till lägenheterna
2022/2024	Installation av nytt låssystem i samtliga portuppgångar och övriga gemensamma lokaler

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

Årtal	Ändamål
2023/2024	Projekt rivning utdömt garage, ny parkering samt förbättra vissa gångbanor
2023/2026	Projekt grönytor
2024/2026	Projekt reparation av fuktskador i husfasader
2024/2025	Projekt ny leverantör för TV, telefoni och internet inkl. uppdaterad internetanslutning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 189 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 191.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	178	199	225	232	257
Skuldsättning, kr/kvm	1 984	2 025	2 063	2 104	2 146
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 000	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	204	174	171	160	152
Årsavgifter, kr/kvm	707	660	634	628	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	763	716	691	691	694
Nettoomsättning, tkr	9 215	8 684	8 351	8 380	8 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	-161	1 025	1 729	1 238	402
Soliditet, %	39	38	37	34	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022- 2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i

nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att årsavgift informationsöverföring ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022- 2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Upplysning negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 482 822 kr.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter fr.o.m. 24-02-01 med +8% och inför 2024 med +5%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 434 260	0	0	1 434 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 865 983	0	1 160 776	17 026 758
S:a bundet eget kapital, kr	17 300 243	0	1 160 776	18 461 018
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-960 766	1 025 398	-1 160 776	-1 096 144
Årets resultat, kr	1 025 398	-1 025 398	-160 521	-160 521
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	64 632	0	-1 321 297	-1 256 665
S:a eget kapital, kr	17 364 875	0	-160 521	17 204 353

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 139 224 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	64 632
Årets resultat, kr	-160 521
Reservation till underhållsfond, kr	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 139 224
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 256 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 256 665

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

RESULTATRÄKNING		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 215 270	8 684 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 796	11 169
Summa Rörelseintäkter		9 267 066	8 695 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 250 032	-5 366 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 419	-287 672
Personalkostnader	Not 6	-1 255 290	-1 157 504
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 179 827	-691 570
Summa Rörelsekostnader		-8 943 568	-7 503 556
Rörelseresultat		323 498	1 191 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	308 517	129 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-792 537	-296 490
Summa Finansiella poster		-484 020	-166 587
Resultat efter finansiella poster		-160 521	1 025 398
Resultat före skatt		-160 521	1 025 398
Årets resultat		-160 521	1 025 398

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	31 299 292	27 616 680
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	15 450	9 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	781 721	5 312 829
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		32 096 464	32 938 509
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		32 096 964	32 939 009

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	1 919	2 526
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 643 586	2 411 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	627 076	362 750
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 272 581	2 776 727
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	8 800 000	8 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 800 000	8 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	45 543	43 636
<i>Summa Kassa och bank</i>		45 543	43 636
Summa Omsättningstillgångar		12 118 124	11 320 363
Summa Tillgångar		44 215 088	44 259 372

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 19	1 434 260	1 434 260
Fond för yttre underhåll	Not 20	17 026 758	15 865 983
Summa Bundet eget kapital		18 461 018	17 300 243

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 21	-1 096 144	-960 766
Årets resultat	Not 22	-160 521	1 025 398
Summa Ansamlad förlust		-1 256 665	64 632

Summa Eget kapital		17 204 353	17 364 875
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	3 500 000	10 171 041
Summa Långfristiga skulder		3 500 000	10 171 041

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 587 798	14 416 757
Leverantörsskulder	Not 24	923 255	420 882
Skatteskulder	Not 25	26 232	20 786
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	329 644	335 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	1 643 805	1 529 994
Summa Kortfristiga skulder		23 510 735	16 723 456

Summa Skulder		27 010 735	26 894 497
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		44 215 088	44 259 372
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	323 498	1 191 985
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 179 827	691 570
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 179 827	691 570
Erhållen ränta	284 117	129 903
Erlagd ränta	-766 896	-231 290
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 020 547	1 782 168
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-290 539	11 000
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	590 596	-92 790
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	300 057	-81 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 320 603	1 700 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-337 781	-4 844 697
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337 781	-4 844 697
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-465 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-465 000
Årets kassaflöde	482 822	-3 609 319
Likvida medel vid årets början	10 795 815	14 405 135
Likvida medel vid årets slut	11 278 637	10 795 815

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 -30 år.
Avskrivningar på ombyggnader:	5 -40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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 förlånga 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	9 521 789 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.

Ändrad kontoplan 2023/2024

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för förgående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har under året haft två anställda och en förtroendeman.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 286 800	7 942 848
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	222 972	222 972
	Hyror lokaler	4 800	4 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	642 450	492 492
	Hyror förbrukningsbaserad	31 688	15 002
	Hyror övrigt	4 950	0
	Övriga primära intäkter	142 810	106 258
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 336 470	8 784 372
	Hyresbortfall	-121 200	-100 000
	<i>Summa</i>	-121 200	-100 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 215 270	8 684 372
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Varav Elstöd 46 597 SEK	51 796	11 169
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	51 796	11 169
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-718 432	-745 709
	Snö och halk-bekämpning	-90 547	-53 594
	Reparationer	-186 011	-326 589
	Planerat underhåll	-1 139 224	-704 612
	El	-262 555	-215 079
	Uppvärmning	-1 225 146	-1 024 145
	Vatten	-986 048	-873 083
	Sophämtning	-210 546	-198 723
	Fastighetsförsäkring	-117 821	-114 212
	Kabel-TV och bredband	-249 560	-249 249
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-280 433	-276 588
	Förvaltningsavtalskostnader	-775 564	-561 985
	Tomträttsavgäld	-8 146	-23 242
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 250 032	-5 366 810

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 960	-2 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 055	-24 663
	Administrationskostnader	-68 785	-55 085
	Extern revision	-15 375	-14 625
	Konsultkostnader	-47 889	-48 894
	Medlemsavgifter	-54 589	-54 611
	Föreningsverksamhet	-47 042	-37 973
	Övriga förvaltningskostnader	-15 724	-49 821
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-258 419	-287 672
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-177 500	-168 910
	Revisionsarvode	-15 500	-15 466
	Övriga arvoden	-450 994	-410 437
	Löner och övriga ersättningar	-249 954	-220 534
	Sociala avgifter	-213 941	-195 198
	Uttagsbeskattning	-116 055	-116 102
	Pensionskostnader och förpliktelser	-24 123	-18 692
	Övriga personalkostnader	-7 223	-12 165
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 255 290	-1 157 504
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 047 304	-561 784
	Avskrivning på markanläggning	-125 286	-125 286
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 237	-4 500
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 179 827	-691 570
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	104 590	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	203 927	129 903
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	308 517	129 903

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-790 050	-293 339
	Övriga räntekostnader	-2 487	-3 151
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-792 537	-296 490
Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 662 638	47 662 638
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 594 000	2 594 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 249 859	2 249 859
	Årets investeringar	4 855 202	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	57 361 698	52 506 496
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 889 816	-24 202 746
	Årets avskrivningar	-1 172 590	-687 070
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 062 406	-24 889 816
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 299 292	27 616 680
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 407 000	1 407 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 099 000	2 099 000
	<i>Summa</i>	188 506 000	188 506 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	31 750 200	31 750 200
	Varav i eget förvar	0	0
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	989 148	989 148
	Årets investeringar	13 687	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 002 835	989 148
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-980 148	-975 648
	Årets avskrivningar	-7 237	-4 500
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-987 385	-980 148
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 450	9 000

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 312 829	468 132
	Årets investeringar	0	4 844 697
	Omklassificering till byggnad	-4 531 108	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	781 721	5 312 829
	Varav : Grönytor 611 242 SEK & Parkeringsytor 170 479 SEK		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 919	2 526
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 919	2 526
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 433 094	2 252 179
	Övriga fordringar	210 492	159 272
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 643 586	2 411 451
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	59 811	58 011
	Upplupna ränteintäkter	24 400	17 477
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	542 865	287 262
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	627 076	362 750
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	8 800 000	8 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	8 800 000	8 500 000

Not 18	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	45 543	43 636
	<i>Summa Kassa och bank</i>	45 543	43 636
Not 19	Medlemsinsatser	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	1 434 260	1 434 260
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	1 434 260	1 434 260
Not 20	Fond för yttre underhåll	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	17 026 758	15 865 983
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	17 026 758	15 865 983
Not 21	Balanserat resultat	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-1 096 144	-960 766
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-1 096 144	-960 766
Not 22	Årets resultat	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-160 521	1 025 398
	<i>Summa Årets resultat</i>	-160 521	1 025 398

Not 23 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	0,71%	2024-09-18	4 024 000	192 000
Nordea Hypotek AB	4,29%	2025-01-31	3 000 000	0
Nordea Hypotek AB	4,05%	2025-01-31	3 000 000	0
Stadshypotek	4,32%	2025-06-01	6 147 041	140 000
Stadshypotek	4,7%	2024-07-11	916 757	168 000
Stadshypotek	4,45%	2024-08-20	3 500 000	0
Stadshypotek	4,27%	2025-12-01	3 500 000	0
			24 087 798	500 000

Långfristig del	3 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 587 798
Kortfristig del	20 587 798
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 24 Leverantörsskulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	923 255	420 882
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	923 255	420 882

Not 25 Skatteskulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	26 232	20 786
<i>Summa Skatteskulder</i>	26 232	20 786

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

2024-06-30

2023-06-30

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	122 192	116 102
Källskatt och lagstadgade sociala avgifter	11 294	22 778
Inre fond	176 791	176 791
Övriga kortfristiga skulder	19 367	19 367
<i>Summa Övriga skulder</i>	329 644	335 038

Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	771 031	750 192
	Upplupna räntekostnader	104 550	78 909
	Övriga upplupna kostnader	768 224	700 893
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 643 805	1 529 994
Not 28	Eventualförpliktelser		
	Fastigo	8 163	7 563

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Hsb Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg, org.nr. 757202-6008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hsb Bostadsrättsförening Nolered i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Nolered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS KJELLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 16:57:30



ANNELIE LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 15:18:13



MARTA DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-22 kl. 15:17:00



NATALIE WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 22:32:43



ANGELICA THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 10:50:37



LARS STENHAMN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-23 kl. 17:45:31



CLAES-GÖRAN BÄCKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 18:03:44



BÖRJE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 14:28:20



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 08:19:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Nolered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BÖRJE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 14:31:26



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-28 kl. 08:19:29



HSB – där möjligheterna bor

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.