



ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 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
15	förråd	65
13	lokaler (hyresrätt)	664
318	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 664
15	garageplatser för MC	15
231	p-platser	0
Totalt 592 objekt		18 408

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Camilla Cedgard	Ordförande
Ann Christine Adielsson	Ledamot
Sibel Ceylan	HSB-Ledamot
Haris Sacic	Ledamot
Anders Lundqvist	Ledamot
Imdat Korkmaz	Ledamot
Daniel Rei Ribeiro	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Rei Ribeiro och Haris Sacic.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Olof Andersson, Camilla Cedgard, Alexander Rydström, Haris Sacic och Anders Lundqvist.

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) och Liina Kröönström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 31 medlemmar varav 29 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-08-21.

Avloppsrör/köksstammar

Styrelsen beslutade att Tubus skulle tilldelas arbetet då deras kostnadsförslag var lägst av de fem inlämnade offerterna och de även hade möjlighet att starta upp direkt. Arbetet har under året fortskridit med vissa problem, primärt i block 2 där arbetet försenats. Under arbetets gång har det visat sig att systemen varit i sämre skick än befarat vilket har lett till ökade kostnader för föreningen. Arbetet väntas fortgå under hela 2025.

Inbrott

Under året har det varit en rad inbrott och stölder i källar- och cykelförråd. Styrelsen arbetar med att hitta kostnadseffektiva lösningar för att motverka liknande problem framgent. Styrelsen tog beslut att byta till ett nytt låssystem. En test med portkod har prövats i block 1 och utvärderas just nu. I föreningsexpeditionen har säkerheten stärkts upp ytterligare med kodlås in till styrelserummet.

Skyddsrum

Representant för Myndigheter för samhällsskydd och beredskap (MSB) har varit på plats för tillsyn av föreningens skyddsrum

Lokaler

Styrelsen har under året hyrt ut ytterligare en av föreningens lokaler på Arvid Lindmansgatan 23.

Utemiljö

Under året har ett antal träd som varit i dåligt skick tagits ner, buskage klippts och utemiljön fräschats upp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Omfattande ROT-renovering gjordes 1985

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

Relining av avloppsstammar.

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

Termostatbyte på lägenheternas radiatorer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 399 och under året har det tillkommit 35 och avgått 39 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 395.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	365	262	209	259	261
Skuldsättning, kr/kvm	3 175	3 215	3 242	3 281	3 321
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 309	3 351	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	189	162	154	166	141
Årsavgifter, kr/kvm	852	781	730	716	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	906	822	825	748	730
Nettoomsättning, tkr	16 375	14 965	1 441	1 413	1 385
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 721	2 273	1 573	2 139	1 579
Soliditet, %	28	23	21	19	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal för 2023 och 2024 som beräknas med föreningens totala yta.

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 (nytt från 2023): 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. I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten och kabel-tv.

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023): 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	11 889 690	0	1 200 000	13 089 690
S:a bundet eget kapital, kr	12 271 390	0	1 200 000	13 471 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 627 396	2 273 342	-1 200 000	5 700 738
Årets resultat, kr	2 273 342	-2 273 342	4 720 629	4 720 629
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 900 738	0	3 520 629	10 421 367
S:a eget kapital, kr	19 172 128	0	4 720 629	23 892 757

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	6 900 738
Årets resultat, kr	4 720 629
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 421 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	10 421 367
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 375 088	14 964 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	299 196	160 967
Summa Rörelseintäkter		16 674 284	15 125 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 444 999	-9 248 307
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 745	-259 413
Personalkostnader	Not 6	-715 181	-638 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 993 255	-2 045 928
Summa Rörelsekostnader		-11 463 181	-12 191 852
Rörelseresultat		5 211 103	2 933 780
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	332 121	157 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-822 595	-818 368
Summa Finansiella poster		-490 474	-660 438
Resultat efter finansiella poster		4 720 629	2 273 342
Resultat före skatt		4 720 629	2 273 342
Årets resultat		4 720 629	2 273 342

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	65 729 670	67 241 651
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	16 000	24 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	5 863 617	155 912
Summa Materiella anläggningstillgångar		71 609 287	67 421 564

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

71 609 787 67 422 064

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		79 444	31 663
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 002 750	3 629 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	784 908	763 752
Summa Kortfristiga fordringar		4 867 102	4 424 487

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	9 000 000	10 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		9 000 000	10 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	7 112	6 013
Summa Kassa och bank		7 112	6 013

Summa Omsättningstillgångar

13 874 214 14 930 500

Summa Tillgångar

85 484 001 82 352 563



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	381 700	381 700
Fond för yttre underhåll	13 089 690	11 889 690
Summa Bundet eget kapital	13 471 390	12 271 390

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 700 738	4 627 396
Årets resultat	4 720 629	2 273 342
Summa Fritt eget kapital	10 421 367	6 900 738

Summa Eget kapital	23 892 757	19 172 128
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 169 172	58 452 664
Summa Långfristiga skulder		40 169 172	58 452 664

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 283 492	736 644
Leverantörsskulder		847 026	1 532 301
Skatteskulder		45 577	57 212
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	152 999	124 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 092 977	2 277 598
Summa Kortfristiga skulder		21 422 072	4 727 771

Summa Skulder		61 591 244	63 180 435
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		85 484 001	82 352 563
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 5 211 103 2 933 780

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 993 255 2 045 928

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 993 255 2 045 928

Erhållen ränta

319 108 157 930

Erlagd ränta

-823 946 -790 084

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

6 699 520 4 347 554

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -26 907 -127 279

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -851 196 306 236

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-878 104 178 958

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 821 417 4 526 512

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 180 978 -155 912

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 180 978 -155 912

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -736 644 -736 644

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-736 644 -736 644

Årets kassaflöde

-1 096 206 3 633 955

Likvida medel vid årets början

13 602 139 9 968 183

Likvida medel vid årets slut

12 505 933 13 602 139

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Övrigt

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 043 920	13 802 208
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 430	0
	Hyror lokaler	385 307	371 168
	Hyror garage och parkeringsplatser	817 290	749 946
	Hyror förbrukningsbaserad	59 041	48 716
	Hyror övrigt	27 700	4 700
	Övriga primära intäkter	156 691	131 860
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 492 379	15 108 598
	Hyresbortfall	-117 291	-143 934
	<i>Summa</i>	-117 291	-143 934
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 375 088	14 964 664

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	205 096	137 636
	Övriga sekundära intäkter	94 100	23 331
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	299 196	160 967

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 161 529	-1 167 506
	Snö och halk-bekämpning	-101 775	-55 468
	Reparationer	-673 225	-1 631 947
	Planerat underhåll	0	-499 445
	El	-534 163	-472 256
	Uppvärmning	-2 072 021	-1 805 678
	Vatten	-881 639	-700 018
	Sophämtning	-408 604	-369 107
	Fastighetsförsäkring	-205 060	-167 838
	Kabel-TV och bredband	-113 046	-152 381
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-546 880	-537 022
	Förvaltningsavtalskostnader	-507 966	-450 550
	Tomträttsavgäld	-1 239 092	-1 239 092
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 444 999	-9 248 307

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 728	0
	Administrationskostnader	-115 295	-67 526
	Extern revision	-31 125	-27 000
	Konsultkostnader	-43 276	-33 453
	Medlemsavgifter	-104 400	-104 400
	Föreningsverksamhet	-3 798	-6 761
	Övriga förvaltningskostnader	-3 124	-20 273
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-309 745	-259 413
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-254 550	-55 250
	Revisionsarvode	-14 000	-14 000
	Övriga arvoden	-60 300	-230 400
	Löner och övriga ersättningar	-264 000	-239 200
	Sociala avgifter	-116 417	-99 354
	Övriga personalkostnader	-5 914	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-715 181	-638 204
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 287 096	-1 239 769
	Avskrivning på markanläggning	-698 159	-798 159
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 000	-8 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 993 255	-2 045 928
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	320 103	148 373
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	12 018	9 557
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	332 121	157 930

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-821 737	-817 432
	Övriga räntekostnader	-858	-936
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-822 595	-818 368
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 467 685	77 467 685
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	29 964 575	29 964 575
	Årets investeringar	473 274	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	107 905 534	107 432 260
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 190 609	-38 152 681
	Årets avskrivningar	-1 985 255	-2 037 928
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-42 175 864	-40 190 609
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 729 670	67 241 651
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	193 000 000	193 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 694 000	1 694 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 160 000	1 160 000
	<i>Summa</i>	318 854 000	318 854 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	72 556 000	72 556 000
	Varav i eget förvar	-7 541 000	-7 541 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 015 000	65 015 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	72 116	72 116
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	72 116	72 116
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-48 116	-40 116
	Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-56 116	-48 116
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 000	24 000

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	155 912	0
	Årets investeringar	5 707 704	155 913
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 863 617	155 913
	Avser relining av avloppsrör och köksstammar, beräknas pågå under hela år 2025.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 498 820	3 096 126
	Skattekonto	503 930	532 946
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 002 750	3 629 072
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	13 013	75 773
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	771 895	687 979
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	784 908	763 752
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	9 000 000	10 500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	9 000 000	10 500 000
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	7 112	6 013
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 112	6 013

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	1,65%	2026-01-23	6 356 104	168 000
Swedbank Hypotek	0,99%	2028-02-25	7 248 970	95 000
Swedbank Hypotek	1,08%	2029-09-25	9 500 000	100 000
Swedbank Hypotek	0,89%	2027-10-25	6 720 000	70 000
Stadshypotek	0,77%	2026-03-01	10 890 242	113 144
Stadshypotek	1,03%	2025-12-30	9 896 515	106 416
Stadshypotek	3,72%	2025-01-30	7 840 833	84 084
			58 452 664	736 644

Långfristig del	40 169 172
Nästa års amortering av långfristig skuld	546 144
Lån som ska konverteras inom ett år	17 737 348
Kortfristig del	18 283 492
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	736 644
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 946 576
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,40%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	49 948	39 667
Källskatt	21 001	20 416
Övriga kortfristiga skulder	82 050	63 933
<i>Summa Övriga skulder</i>	152 999	124 016

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 413 514	1 346 353
Upplupna räntekostnader	101 025	102 376
Övriga upplupna kostnader	578 438	828 869
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 092 977	2 277 598

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 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 2024.

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 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 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 uppger, 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 2024 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 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Hänninen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-21 kl. 13:01:32



IMDAT KORKMAZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:11:05



DANIEL REI RIBEIRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:33:05



HARIS SACIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:56:51



ANN CHRISTINE ADIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:54:59



SIBEL CEYLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:41:42



ANDERS LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:17:48



SARA HÄNNINEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:13:38



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:02:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-31 kl. 09:10:21



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:02:51



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.