



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Vindrosen i Göteborg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vindrosen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9038 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsgården 55:5	Göteborgs Kommun	20 år	2038-03-18	1959
Biskopsgården 55:6	Göteborgs Kommun	20 år	2038-04-22	1959
Biskopsgården 55:7	Göteborgs Kommun	20 år	2038-02-18	1959

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 m²
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 520
103	p-platser	0

Totalt 243 objekt9 520

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 47 st 2 rok, 45 st 3 rok, 44 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Föreningen är delägare i Norra Biskopsgårdens fastighetsförvaltning (NBF).



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Vestlund	Ordförande	2023-11-28
Mikael Johansson	Ledamot	2016-12-06
Sümeya Kücükgöncü	Ledamot	2023-11-28
Alexandra Stojanoska	Ledamot	2021-12-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Alexandra Stojanoska.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Vestlund, Sümeya Kücükgöncü, Mikael Johansson och Alexandra Stojanoska.

Revisorer har varit: Adela Hukanovic med Maria Wickström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lisbeth Karlsson (sammankallande) och Lena Carlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-07. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-07-01 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 2024-02-16.

FASADRENOVERINGSPROJEKT:

Vad gäller fasadrenoveringsprojektet så har detta fortlöpt aktivt under 2024. Arbetet var planerat att påbörjas hösten 2023, däremot blev det försenat pga att grannföreningens projekt drog ut på tiden. Detta medförde att Vindrosens planerade start försköts till januari 2024. Projektet är planerat att slutföras under senhösten 2024. Södergaveln som man upptäckte att man behövde sanera är åtgärdad och färdigställd. Ställningarna har i skrivande stund delvis kommit ner. Renoveringen har inneburit mycket oväsen för våra medlemmar men nu börjar arbetet lida mot sitt slut och vi kommer få en jättefin byggnad när det är klart. Även taket på huset håller på att renoveras då besiktningen krävde detta - detta arbetet beräknas klart i augusti 2024. För att hinna med planerat slutdatum på fasadarbetet har arbetarna även fått tillåtelse att arbeta även på helgdagar. Varannan vecka under året har byggmöten hållits med representanter från Tommy Byggare, Brf Vindrosen samt projektledniare Sustend. Entrétaken byts ut samt nya entrénummer på glasrutorna ser bra ut på våra dörrar numera.

MILJÖSTATIONER/SOPHUS:

Arbetet med miljöstationerna färdigställdes och har varit öppna för användning. Även torvtaken för sophusen påbörjades

september 2023 och färdigställdes under våren 2024 och man har tydliggjort för medlemmarna hur sorteringen av sopor görs på bästa sätt genom att sätta upp tydliga, illustrerande beskrivningar. Tyvärr har det missköts ibland vilket har medfört att Renova inte velat tömma alla gånger vilket vidare också lett till att vi fått betala för extratömningar.

GRANNFRID:

Under 2024 valde föreningen att teckna avtal med Grannfrid som är ett Göteborgsbaserat företag som bedriver boendesocialt arbete på uppdrag av bl.a bostadsrättsföreningar. Grannfrid hanterar bl.a störningsärenden, misstänka andrahandsuthyrningar, ger stöd vid problem relaterade till missbruk, etc. De hjälper även till vid medling och konflikthantering och mycket annat som underlättar för boende.

TOMTRÄTTER:

Det har pågått en tvist med Göteborgs stad gällande deras uppsägning av tomträtter för våra parkeringsytor. Detta gäller flera föreningar och ärendet har drivits av NBF tillsammans med advokater. Tomträtterna för parkeringarna har nu övergått i arrenden. Arrende har kortare löptider och är oftast dyrare. I samband med att ytorna övergått till arrende har kommunen avisat kraftiga avgiftshöjningar. Vilket sannolikt kommer leda till höjda parkeringsavgifter.

INFORMATION TILL MEDLEMMAR:

Vindrosen har startat upp en hemsida som innehåller diverse information för medlemmarna. Hemsidan kommer att uppdateras vid behov med ny information. Månadsinformation och annan viktig information kommer fortfarande sättas upp i anslagstavlor i trapphusen.

Expeditionen har under 2024 öppnat upp för öppet hus för samtliga medlemmar. Första tisdagen varje månad mellan klockan 18:00-18:30 är man välkommen på en kopp kaffe och en pratstund.

Parkeringsavtalet med Controlla sades upp och Apcoa har tagit över.

Sopcontainer har hyrts två gånger under året, en gång på våren och en gång på hösten.

Vindrosen har ett elavtal som sträcker sig från 2019 till sommaren 2024. Detta innebär att föreningen inte var berättigade till statligt elstöd, då våra priser var fasta under hela perioden och således inte påverkades av uppgångarna.

Styrelsen uppmanar medlemmar att se till att ha en för bostadsrättsföreningar giltig hemförsäkring.

I januari 2023 började ett antal nya lagar gälla för bostadsrättsföreningar, däribland skyldighet för lägenhetsinnehavare att få godkänt från styrelsen för vissa renoveringar. Det är viktigt att medlemmar kontrollerar vad som gäller innan renoveringar påbörjas.

Under året har följande periodiska underhåll gjorts:

Påbörjad etablering inför fasadrenoveringen. Renoveringen är planerad att påbörjas i början av December och förväntas vara klar under hösten 2024.

Under året har följande investeringar gjorts:

Färdigställandet miljöstationerna blev helt klart våren 2024
Total fasadrenovering med tilläggsisolering och ny stenfasad.
Omläggning av tak.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2024	Omläggning av tak inkl. byte av 2 takfläktar (pågående)
2024	Totalrenovering av fasad inkl. tilläggsisolering (pågående)
2024	Nya Miljöstationer med sopsortering
2022	OVK godkänd.
2021	Bytet av fjärrvärmerör färdigställt.
2020	Byte av ytterdörrar till trapphusen.
2016	Hissrenovering och installation av innerdörrar i alla hissar.
2015	Byte till fönsterventilation och termostater i samtliga lägenheter.
2014	Elrenovering avslutad och installation av individuella elmätare- och vattenmätare i varje lägenhet.
2005	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter.
2002	Takrenovering.
2000	Ny fasadfärg samt fönsterbyte i samtliga lägenheter.
1998	Skärmtak över entréer.
1995	Stambyte av vatten och avlopp samt ändring från tre undercentraler till en.
1992	Balkonger ombyggda och inglasade på medlems begäran.
1978	Renovering och isolering av norra gaveln.
1966	Beklär södra gaveln.

Förväntad framtida utveckling:

Fasadrenovering förväntas vara klar senhösten 2024.

Renovering av källarförråd

Renovering av trapphus

Renovering av cykelförråd

Föreningen kommer se över möjligheten till kameraövervakning inne i Vindrosens fastigheter.

Då antalet elbilar ökar ses möjligheter över om att få ett antal laddstationer på parkeringsplatserna.

I ett par föreningar har det bildats legionellabakterier i systemet för handdukstorkar som cirkulerat tillbaka ut i duschvatten, vilket har lett till att boende har insjuknat i legionella. Vi skall se över alternativ för att säkerställa systemet i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	196	182	206	168	194
Skuldsättning, kr/kvm	3 003	2 082	1 736	1 783	1 830
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 003	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	217	187	177	171	155
Årsavgifter, kr/kvm	840	731	696	675	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	935	812	778	768	736
Nettoomsättning, tkr	8 878	7 711	7 401	7 203	6 994
Resultat efter finansiella poster, tkr	527	912	666	-473	862
Soliditet, %	8	5	6	3	6

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 from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 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 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten samt årsavgift informationsöverföring/årsavgift balkong ingår from 2023/2024.

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

Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 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.

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	592 628	0	0	592 628
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 532 324	0	390 002	4 922 325
S:a bundet eget kapital, kr	5 124 952	0	390 002	5 514 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 893 337	912 457	-390 002	-3 370 881
Årets resultat, kr	912 457	-912 457	527 101	527 101
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 980 880	0	137 099	-2 843 780
S:a eget kapital, kr	2 144 072	0	527 101	2 671 173

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 026 tkr samt ianspråktagande skett med 636 tkr

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	-2 980 880
Årets resultat, kr	527 101
Reservation till underhållsfond, kr	-1 026 073
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	636 072
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 843 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 843 780

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	8 877 965	7 711 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 411	16 426
Summa Rörelseintäkter		8 903 376	7 727 705
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 117 687	-5 416 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 925	-289 031
Personalkostnader	Not 6	-257 931	-232 354
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-706 152	-482 399
Summa Rörelsekostnader		-7 292 695	-6 420 585
Rörelseresultat		1 610 680	1 307 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 587	4 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 094 166	-398 842
Summa Finansiella poster		-1 083 579	-394 663
Resultat efter finansiella poster		527 102	912 457
Resultat före skatt		527 102	912 457
Årets resultat		527 102	912 457

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	18 262 672	13 292 119
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	16 684	30 984
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	12 472 714	5 288 693
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		30 752 070	18 611 796
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 200	1 200
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 200	1 200
Summa Anläggningstillgångar		30 753 270	18 612 996

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	5 786	7 858
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 15	277 141	158 976
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	1 159 083	3 322 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 103 308	1 053 180
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 545 318	4 542 200
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 18	518 756	211 027
<i>Summa Kassa och bank</i>		518 756	211 027
Summa Omsättningstillgångar		3 064 073	4 753 228
Summa Tillgångar		33 817 343	23 366 224

BALANSRÄKNING

2024-06-302023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 19	592 628	592 628
Fond för yttre underhåll	Not 20	4 922 325	4 532 324
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 514 953	5 124 952
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	Not 21	-3 370 881	-3 893 337
Årets resultat	Not 22	527 101	912 457
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-2 843 780	-2 980 880
Summa Eget kapital		2 671 173	2 144 072

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	4 972 425	5 042 509
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 972 425	5 042 509
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 24	23 613 649	14 780 797
Leverantörsskulder	Not 25	1 296 936	272 001
Skatteskulder	Not 26	22 247	16 507
Övriga kortfristiga skulder	Not 27	204 401	202 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 28	1 036 512	907 368
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		26 173 745	16 179 643
Summa Skulder		31 146 170	21 222 152
Summa Eget kapital och skulder		33 817 343	23 366 224

KASSAFLÖDESANALYS	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 610 680	1 307 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	706 152	482 399
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	706 152	482 399
Erhållen ränta	10 587	4 180
Erlagd ränta	-1 004 746	-393 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 322 674	1 400 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-174 466	-160 242
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 071 830	-46 263
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	897 363	-206 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 220 037	1 193 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-12 846 426	-6 324 392
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 846 426	-6 324 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 762 768	3 300 629
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 762 768	3 300 629
Årets kassaflöde	-1 863 621	-1 829 867
Likvida medel vid årets början	3 256 829	5 086 697
Likvida medel vid årets slut	1 393 209	3 256 829

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:	1,19%
Avskrivningstid på markanläggningar:	4-5%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20%
Mark skrivs inte av.	

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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 997 687	6 954 372
	Hyror garage och parkeringsplatser	503 340	367 204
	Hyror förbrukningsbaserad	232 876	233 068
	Övriga primära intäkter	248 598	246 949
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 982 501	7 801 593
	Hysesbortfall	-104 536	-90 314
	<i>Summa</i>	-104 536	-90 314
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 877 965	7 711 279
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	25 411	16 426
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 411	16 426
Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 586 218	-1 792 528
	Reparationer	-598 210	-222 801
	Planerat underhåll	-636 072	-338 312
	El	-525 619	-464 404
	Uppvärmning	-1 112 573	-948 920
	Vatten	-423 434	-369 058
	Sophämtning	-232 258	-231 283
	Fastighetsförsäkring	-106 998	-95 821
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-228 200	-221 205
	Förvaltningsavtalskostnader	-350 117	-414 481
	Tomträttsavgäld	-317 988	-317 988
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 117 687	-5 416 801
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	-51 118	-46 467
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-19 304
	Administrationskostnader	-41 718	-65 774
	Extern revision	-12 750	-16 875
	Konsultkostnader	-40 343	-73 020
	Medlemsavgifter	-50 990	-51 010
	Övriga förvaltningskostnader	-14 006	-16 582
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-210 925	-289 031

Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-145 000	-9 825
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-42 397	-150 089
	Sociala avgifter	-60 534	-59 947
	Övriga personalkostnader	0	-2 493
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-257 931	-232 354
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	-370 282	-462 812
	Avskrivning på markanläggning	-321 570	-5 287
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 300	-14 300
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-706 152	-482 399
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>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 587	4 180
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 587	4 180
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	-889 719	-395 987
	Övriga räntekostnader	-204 447	-2 855
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 094 166	-398 842

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 565 650	28 142 449
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 901 475	1 848 606
	Årets investeringar	5 662 405	1 476 070
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	37 129 530	31 467 125
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 175 006	-17 706 907
	Årets avskrivningar	-691 852	-468 099
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 866 858	-18 175 006
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 262 672	13 292 119
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 200 000	65 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 200 000	28 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	93 400 000	93 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	29 723 000	19 723 000
	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	376 903	376 903
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	376 903	376 903
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-345 919	-331 619
	Årets avskrivningar	-14 300	-14 300
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-360 219	-345 919
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 684	30 984
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	5 288 693	440 371
	Årets investeringar	12 846 426	4 848 322
	Omklassificering till byggnad	-5 662 405	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	12 472 714	5 288 693

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 200	1 200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 200	1 200
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	5 786	7 858
	<i>Summa Kundfordringar</i>	5 786	7 858
Not 15	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Fordring hos koncernföretag</i>		
	Fordring hos koncernföretag	277 141	158 976
	<i>Summa Fordring hos koncernföretag</i>	277 141	158 976
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	874 453	3 045 802
	Övriga fordringar	284 630	276 385
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 159 083	3 322 186
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 103 308	1 053 180
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 103 308	1 053 180
Not 18	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	298 827	2
	Bankkonto 1	219 929	211 026
	<i>Summa Kassa och bank</i>	518 756	211 027
Not 19	Medlemsinsatser	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	592 628	592 628
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	592 628	592 628

Not 20	Fond för yttre underhåll	2024-06-30	2023-06-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

4 922 325

4 532 324

Summa Fond för yttre underhåll

4 922 325

4 532 324

Not 21	Balanserat resultat	2024-06-30	2023-06-30
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

-3 370 881

-3 893 337

Summa Balanserat resultat

-3 370 881

-3 893 337

Not 22	Årets resultat	2024-06-30	2023-06-30
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

527 101

912 457

Summa Årets resultat

527 101

912 457

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	0,8%	2025-11-19	5 042 509	70 084
Nordea Hypotek AB	4,49%	2025-01-15	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB	4,16%	2025-03-25	13 543 565	137 148
			28 586 074	207 232

Långfristig del

4 972 425

Nästa års amortering av långfristig skuld

70 084

Lån som ska konverteras inom ett år

23 543 565

Kortfristig del

23 613 649

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

207 232

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

828 928

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,68%

Finns swap-avtal

Nej

Not 24	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30			
	Låneinstitut Räntesats Konv.datum Belopp Nästa års amortering				
	Nordea Hypotek AB	0,8%	2025-11-19	5 042 509	70 084
	Nordea Hypotek AB	4,49%	2025-01-15	10 000 000	0
	Nordea Hypotek AB	4,16%	2025-03-25	13 543 565	137 148
				28 586 074	207 232
	Nästa års amortering av långfristig skuld			70 084	
	Lån som ska konverteras inom ett år			23 543 565	
	Kortfristig del			23 613 649	
Not 25	Leverantörsskulder	2024-06-30	2023-06-30		
	Leverantörsskulder				
	Leverantörsskulder	1 296 936	272 001		
	Summa Leverantörsskulder	1 296 936	272 001		
Not 26	Skatteskulder	2024-06-30	2023-06-30		
	Skatteskulder				
	Skatteskulder	22 247	16 507		
	Summa Skatteskulder	22 247	16 507		
Not 27	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30		
	Övriga skulder				
	Källskatt	104 318	105 236		
	Inre fond	94 967	94 967		
	Övriga kortfristiga skulder	5 117	2 767		
	Summa Övriga skulder	204 401	202 970		
Not 28	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30		
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter	826 362	791 687		
	Upplupna räntekostnader	107 921	18 501		
	Övriga upplupna kostnader	102 229	97 180		
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 036 512	907 368		

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 Vindrosen i Göteborg, org.nr. 757200-9038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vindrosen 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adela Hukanovic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

PER VESTLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 10:47:54



MIKAEL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 13:36:11



SÜMEYA KÜCÜKGÖNCÜ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 07:36:14



ALEXANDRA STOJANOSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 10:55:20



ADELA HUKANOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:51:51



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 14:49:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

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

ADELA HUKANOVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:50:45



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 14:50:33



HSB – där möjligheterna bor