



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tolered i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

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

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

| Fastighet     | Upplåts av       | Avgäldssperiod | 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 292               | p-platser                             | 0                        |
| 13                | lokaler (hyresrätt)                   | 664                      |
| 318               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 17664                    |
| 15                | garageplatser för MC                  | 15                       |
| Totalt 638 objekt |                                       | 18343                    |

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

**Styrelsens sammansättning**

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

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

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

**Föreningsstämma**

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

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-14.

Under året har förljande planerat underhåll och investeringar utförts:

**Avloppsrör/köksstammar**

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

#### Medlems-gymmet

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

#### Efter vattenskada i källarlokal 1004, Arvid Lindmansgatan 23

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

#### Avtal med Tele2 fortsätter

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

#### Vandalisering

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

#### Övrigt

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

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

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

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

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Omfattande ROT-renovering gjordes 1985

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

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

Termostatbyte på lägenheternas radiatorer.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 399.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 381 700                    | 0                                                                      | 0                         | 381 700                    |
| Underhållsfond, kr                    | 11 089 135                 | 0                                                                      | 800 555                   | 11 889 690                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>11 470 835</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>800 555</b>            | <b>12 271 390</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 854 523                  | 1 573 428                                                              | -800 555                  | 4 627 396                  |
| Årets resultat, kr                    | 1 573 428                  | -1 573 428                                                             | 2 273 342                 | 2 273 342                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 427 951</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 472 787</b>          | <b>6 900 738</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>16 898 786</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 273 342</b>          | <b>19 172 128</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 499 445 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 5 427 951        |
| Årets resultat, kr                                  | 2 273 342        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 300 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 499 445          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 900 738</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>6 900 738</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

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

| Balansräkning                                |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 67 241 651        | 69 279 579        |
| Inventarier                                  | Not 12 | 24 000            | 32 000            |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 13 | 155 913           | 0                 |
|                                              |        | <u>67 421 564</u> | <u>69 311 579</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 14 | 500               | 500               |
|                                              |        | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <b>67 422 064</b> | <b>69 312 079</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               | Not 15 | 31 663            | 23 796            |
| Övriga fordringar                            | Not 16 | 3 629 072         | 7 484 823         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 763 752           | 657 486           |
|                                              |        | <u>4 424 487</u>  | <u>8 166 105</u>  |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 18 | 10 500 000        | 3 000 000         |
| Kassa och bank                               |        | 6 013             | 3 161             |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <b>14 930 500</b> | <b>11 169 266</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>82 352 564</b> | <b>80 481 345</b> |

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

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

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

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

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 38 513 713 kr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 kr          |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har haft två deltidsanställda förtroendemän under året.

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

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

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

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

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

Den här årsredovisningen är elektroniskt signerad  
Göteborg

Alexander Rydström

Ann Christine Adielsson

Camilla Cedgard

Daniel Rei Ribeiro

Haris Sacic

Leila-Tiba Al-Seadi

Per-Olof Andersson

Sibel Ceylan

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

Sara Hänninen  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tolered i Göteborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sara Hänninen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**CAMILLA CEDGARD**

**Ordförande**

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



**PER-OLOF ANDERSSON**

**Ledamot**

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



**ALEXANDER RYDSTRÖM**

**Ledamot**

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



**DANIEL REI RIBEIRO**

**Ledamot**

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



**HARIS SACIC**

**Ledamot**

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



**ANN CHRISTINE ADIELSSON**

**Ledamot**

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



**LEILA-TIBA AL-SEADI**

**Ledamot**

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



**SIBEL CEYLAN**

**Ledamot**

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



**SARA HÄNNINEN**

**Revisor**

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



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

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



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**SARA HÄNNINEN**

**Revisor**

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



**SUSANNE ANDERSSON**

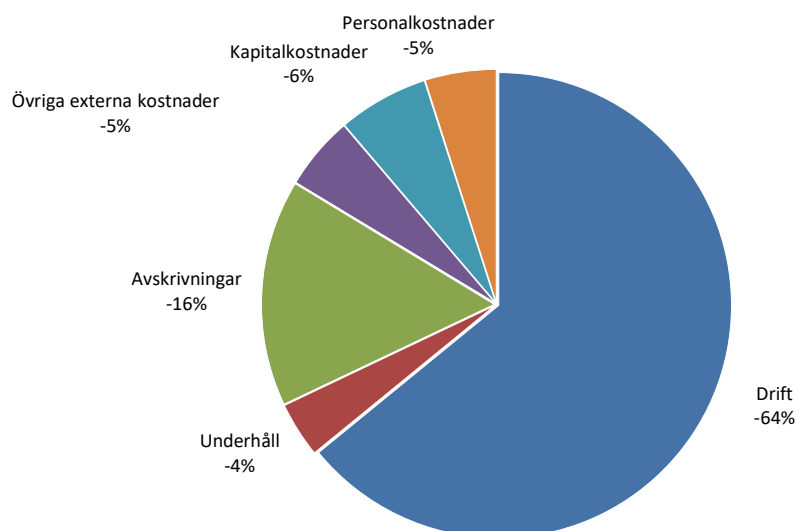
**Bolagsrevisor**

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

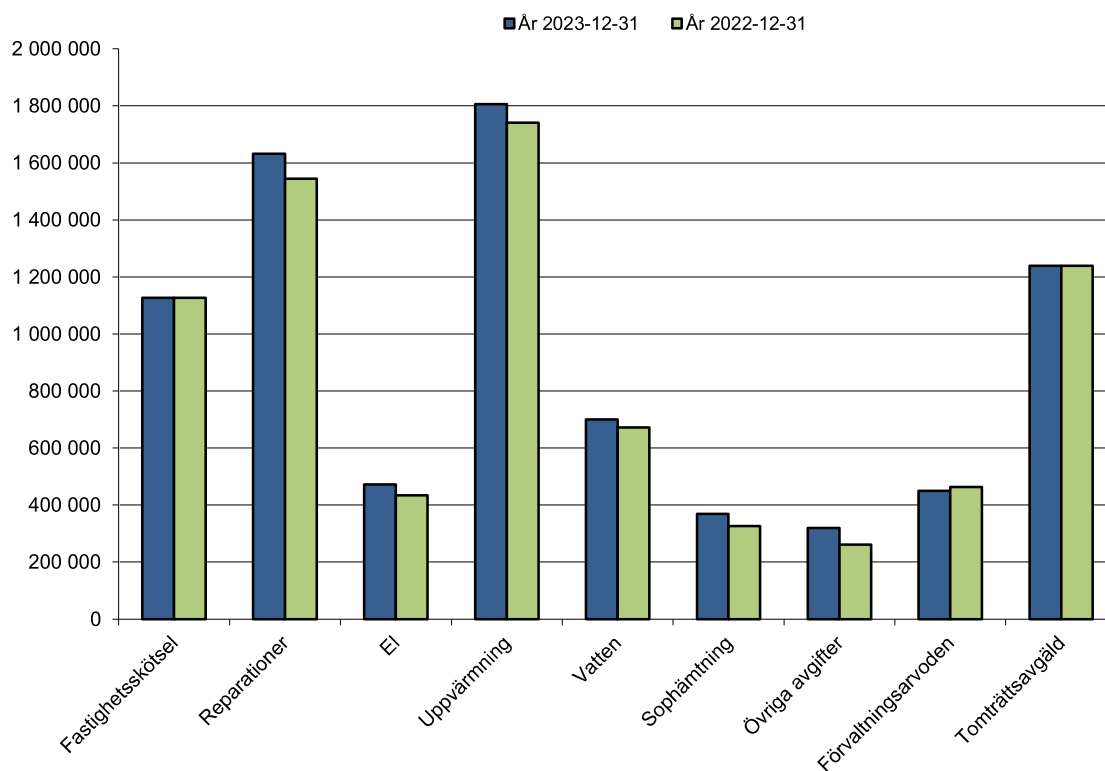


HSB – där möjligheterna bor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.