



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Nolered i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nolered i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757202-6008 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12042
96	garageplatser	0
111	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	30
9	Gemensamhetslokaler	70
Totalt 369 objekt		12142

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thomas Kjellberg	Ordförande	2023-01-31	
Martin Siggelin	Ordförande	2017-01-27	2023-01-31
Lars Stenhamn	Ledamot	2020-12-15	
Thord Nordgren	Ledamot	2019-12-10	
Stellan Widell	Ledamot	2023-01-31	
Per Sörensen	Ledamot	2023-01-31	2023-07-05
Annelie Lind	Ledamot	2019-02-13	2023-01-31
Marta Dahlqvist	Ledamot	2023-01-31	
David Albinsson	Ledamot	2021-09-03	2023-01-31
Angelica Thuresson	Ledamot	2023-01-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Sörensen, Thord Nordgren, Thomas Kjellberg, Lars Stenhamn, Marta Dahlqvist och Stellan Widell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-24. På stämman deltog 44 medlemmar varav 37 röstberättigade.

Extra stämma gällande föreningens parkeringsplatser hölls 2023-06-21. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-10-01 med +4%.

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 den 2023-01-30.

Den 1:a september bytte vår förening leverantör för fastighetsskötsel från HSB till Bredablick.

Expeditionen hålls öppen under vissa tider och dagar för medlemmarna. Den bemannas då av vår fastighetsskötare.

Energianalysen som gjordes under förra verksamhetsåret har resulterat i följande åtgärder: uppgradering av vår varmvattencentral med ny kraftigare cirkulationspump och nya vattenventiler för vissa av våra fastigheter.

Vår styrning av fjärrvärmen har moderniserats och uppkopplats för fjärrstyrning samt inomhustemperaturgivare har installerats i våra lägenheter. Vidare har även en cirkulationspump till värmen bytts ut.

Viss nedsäkring i vissa fastigheter har även skett.

Dessa åtgärder har gjorts i vårt område i syfte att spara energi och få en mer ekonomisk drift när det gäller värme och el.

Periodiskt underhåll (målning) har bl.a skett för våra källarfönster och träpaneler vid entréerna.

Vårt bisamhälle har fått en spalje till klätterrosorna.

Våra fastigheters putsfasader har undersökts för eventuell fuktpåverkan som förberedelse för planerat underhåll under nästkommande verksamhetsår.

Våra skyddsrum har uppdaterats enligt MSB:s riktlinjer.

ComRegia portlåsprojektet går mot sitt slut. Komponentbrist och långa leveranstider av dessa har försenat projektets slutförande.

Slutbesiktning beräknas ske hösten 2023. I projektet ingår även vissa förberedelser för dragning av fiber i vår förening.

Vår cafélokal har fått en storbilds TV och Vilagott har fått en ny bäddsoffa.

Styrelsen har startat upp nästa etapp i det beslutade grönyteprojektet. Fokus på nya träd, buskar och häckar.

Avhjälpande spolningar och underhållsspolning av våra avloppsrör har skett under året.

Vidare så har det höga bolåneränteläget, inflationen och ökade energikostnader påverkat samt ökat föreningens driftkostnader.

Två av föreningens bundna lån med fördelaktiga räntevillkor har förfallit under verksamhetsåret och bundits om på 1 år till årets räntenivåer.

Samtliga investeringar och planerat underhåll har skett med föreningens eget kapital under det gångna verksamhetsåret.

Göteborgs Stad har sagt upp vårt arrendeavtal för föreningens norra parkering från och med 1:a oktober 2023.

Nya uppdaterade avtal för garage och parkeringsplatser har undertecknats av medlemmarna.

Lägenhetsavgifterna har separerats från övriga avgifter såsom parkeringsplatser, garage, gym, bastu etc.

Under 2022/23 har underhåll gjorts för sammanlagt ca 705 kkr.

Under 2022/23 har följande investeringar påbörjats. Kostnaden uppgår hittills ca 5 313 kkr.

- Nytt låssystem.
- Nya parkeringsplatser.
- Grönyteprojekt.

För 2023/24 har underhåll och investeringar planeras enligt följande:

Garagelängan närmast panncentralen rivs och saneras på asbest.

På den frigjorda tomtytan planeras nya parkeringsytor som ersätter den norra parkeringen.

Asfaltering av våra nya parkeringsytor och kvarvarande gångvägar kommer att ske under kommande verksamhetsår.

Underhåll av putsfasader i form av fortsatt tvättning och vid behov bättringsmålning fortsätter även under nästa verksamhetsår.

Ny tätningsmassa mellan fasader och fönster samt bakom markisfästen planeras till kommande år.

Grönyteprojektet fortsätter med nästa etapp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2004/05	Ombyggnation av fasader och balkonger inglasades.
2006/07	Yttertaken lades om.
2011/12	Fjärrvärme installerades.
2013/14	Relining av alla avlopp i området.

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

Årtal	Ändamål
2023/2024	Nytt låssystem.
2023/2024	Nytt parkering och garageprojekt.
2023/2024	Grönyteprojekt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 192 och under året har det tillkommit 11 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 189.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	199	225	232	257	263
Skuldsättning, kr/kvm	2 025	2 063	2 104	2 146	2 187
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	174	171	160	152	153
Driftskostnad, kr/kvm	408	371	288	282	264
Årsavgifter, kr/kvm	660	634	628	628	628
Totala intäkter, kr/kvm	716	691	691	694	689
Nettoomsättning, tkr	8 684	8 351	8 380	8 370	8 333
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 025	1 729	1 238	402	162
Soliditet, %	38	37	34	32	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 434 260	0	0	1 434 260
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 270 595	0	1 595 388	15 865 983
S:a bundet eget kapital, kr	15 704 855	0	1 595 388	17 300 243
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 094 193	1 728 815	-1 595 388	-960 766
Årets resultat, kr	1 728 815	-1 728 815	1 025 398	1 025 398
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	634 622	0	-569 990	64 632
S:a eget kapital, kr	16 339 477	0	1 025 398	17 364 875

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 704 612 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	634 622
Årets resultat, kr	1 025 398
Reservation till underhållsfond, kr	-2 300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	704 612
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	64 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	64 632

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 684 339	8 351 078
Övriga rörelseintäkter	Not 2	11 202	40 661
Summa rörelseintäkter		8 695 541	8 391 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 530 876	-4 127 699
Underhållskostnader	Not 4	-704 612	-306 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-418 993	-372 901
Personalkostnader	Not 6	-1 157 504	-961 350
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-691 570	-691 570
Summa rörelsekostnader		-7 503 556	-6 460 110
Rörelseresultat		1 191 985	1 931 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	129 903	23 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-296 490	-226 280
Summa finansiella poster		-166 587	-202 815
Årets resultat	Not 10	1 025 398	1 728 815

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 27 616 681 28 303 751

Inventarier

Not 12 9 000 13 500

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 5 312 829 468 132

32 938 509 28 785 382*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

32 939 009 28 785 882**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 2 526 30

Övriga fordringar

Not 16 2 411 451 3 097 196

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 362 750 402 666

2 776 727 3 499 892

Kortfristiga placeringar

Not 18 8 500 000 11 400 000

Kassa och bank

43 636 40 790

Summa omsättningstillgångar

11 320 363 14 940 683**Summa tillgångar****44 259 372 43 726 565**

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 434 260	1 434 260
Underhållsfond	15 865 983	14 270 595
	<u>17 300 243</u>	<u>15 704 855</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-960 766	-1 094 193
Årets resultat	1 025 398	1 728 815
	<u>64 632</u>	<u>634 622</u>
Summa eget kapital	17 364 875	16 339 477
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 10 171 041	11 216 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 416 757	13 836 798
Leverantörsskulder	420 882	567 358
Skatteskulder	20 786	4 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 315 671	277 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 549 361</u>	<u>1 484 677</u>
	<u>16 723 456</u>	<u>16 171 088</u>
Summa skulder	26 894 497	27 387 088
Summa Eget kapital och skulder	44 259 372	43 726 565

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Ombyggnader	5-40 år
Markanläggningar	10-30 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 9 521 789 kr (9 521 789 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har under året haft två anställda och en förtroendeman.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 942 848	7 635 810
Hyror	410 092	362 500
Elintäkter	15 002	0
Övriga intäkter	316 397	352 768
	8 684 339	8 351 078
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	11 202	40 661
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	775 421	678 765
Reparationer	326 589	360 780
El	215 079	295 476
Uppvärmning	1 024 145	1 016 639
Vatten	873 083	796 114
Sophämtning	198 723	177 326
Övriga avgifter	363 461	371 856
Förvaltningsarvoden	561 985	287 055
Tomträttsavgäld	23 242	19 572
Övriga driftskostnader	169 148	124 117
	4 530 876	4 127 699
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	171 016	204
VVS	203 481	7 818
El och tele	0	14 525
Byggnad utvändigt	183 744	150 726
Markytor	146 372	122 577
Utrustning	0	10 740
	704 612	306 589
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	276 588	265 948
Medlemsavgifter	54 611	54 600
Övriga externa kostnader	87 794	52 353
	418 993	372 901
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 461	53 461
Sammanträdesersättningar	105 437	88 410
Revisorsarvode	15 466	15 466
Löner och andra ersättningar	61 956	272 962
Sociala kostnader	74 252	97 531
Kurser och konferenser	12 165	15 441
	322 737	543 271
Övriga anställda		
Löner fastighetsskötare	0	16 242
Löner lokalvårdare	219 860	220 715
Övriga Löner och ersättningar	359 167	111 840
Sociala kostnader	118 561	47 585
Uttagsskatt	116 102	80 169
Särskild löneskatt	2 387	2 447
Pensionskostnader och förpliktelser	18 691	-60 919
	834 768	418 079
	1 157 504	961 350

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	561 784	561 784
Markanläggningar	125 286	125 286
Inventarier	4 500	4 500
	691 570	691 570
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	129 903	23 465
	129 903	23 465
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	293 339	223 630
Övriga finansiella kostnader	3 151	2 650
	296 490	226 280
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 025 398	1 728 815
Avsättning till underhållsfond	-2 300 000	-2 000 000
Disposition ur underhållsfond	704 612	306 589
Resultat efter underhållspåverkan	-569 990	35 404

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	47 662 638	47 662 638
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 662 638	47 662 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 403 079	-22 841 295
Årets avskrivningar	-561 784	-561 784
Utgående avskrivningar	-23 964 863	-23 403 079
Bokfört värde byggnader	23 697 775	24 259 559
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 249 859	1 758 809
Årets investeringar	0	491 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 249 859	2 249 859
Ingående ackumulerade avskrivningar	-799 667	-674 381
Årets avskrivningar	-125 286	-125 286
Utgående avskrivningar	-924 953	-799 667
Bokfört värde markanläggningar	1 324 906	1 450 192
Bokfört värde mark	2 594 000	2 594 000
Bokfört värde byggnader och mark	27 616 681	28 303 751
Taxeringsvärde för Torslanda 72:1		
Byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
Byggnad - lokaler	1 407 000	1 407 000
	117 407 000	117 407 000
Mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Mark - lokaler	2 099 000	2 099 000
	71 099 000	71 099 000
Taxeringsvärde totalt	188 506 000	188 506 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	31 750 200	31 750 200
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	989 148	989 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	989 148	989 148
Ingående avskrivningar	-975 648	-971 148
Årets avskrivningar	-4 500	-4 500
Utgående avskrivningar	-980 148	-975 648
Bokfört värde	9 000	13 500
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående värde	468 132	119 708
Var av		
Nytt Passagesystem	4 625 966	40 277
Grönytor 2024	119 410	308 147
Parkeringsytor 4755 kvm	99 321	0
Utgående värde	5 312 829	468 132
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-06-30	2022-06-30		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		2 526	30		
		2 526	30		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 252 179	2 964 344		
Skattekonto		159 272	132 852		
		2 411 451	3 097 196		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		339 018	396 558		
Upplupna intäkter		23 732	6 108		
		362 750	402 666		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	700 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-11-28	3 mån	3,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-11-28	3 mån	3,20%	600 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-11-01	3 mån	3,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-10-30	3 mån	3,20%	700 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-11-28	3 mån	3,20%	600 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	400 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-11-28	3 mån	3,20%	800 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	600 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-10-01	3 mån	3,20%	700 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2023-09-30	3 mån	3,20%	400 000
					8 500 000
Fastränteplacering					8 500 000
					8 500 000
					11 400 000
					11 400 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB 39758220721		0,71%	2024-09-18	4 216 000	192 000
*Nordea Hypotek A 39758332686		3,68%	2024-01-31	6 000 000	0
*Nordea Hypotek A 39798241193		0,55%	2023-11-20	7 000 000	0
*Stadshypotek 145052		4,50%	2023-07-11	1 084 757	168 000
Stadshypotek 858740		4,32%	2025-06-01	6 287 041	140 000
				24 587 798	500 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					500 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					13 916 757
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					14 416 757
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 171 041
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 087 798
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				10 953	9 836
Arbetsgivaravgifter				11 825	8 990
Mervärdesskatt				116 102	80 169
Inre fond				176 791	178 634
				315 671	277 629

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	78 909	13 709
Övriga upplupna kostnader	700 893	705 783
Förutbetalda hyror och avgifter	769 559	765 185
	1 549 361	1 484 677
Not 22 Övriga noter-Eventualförpliktelser		
Fastigo	7 563	7 038

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Angelica Thuresson

Lars Stenhamn

Marta Dahlqvist

Thord Nordgren

Stellan Widell

Thomas Kjellberg

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

Börje Nilsson
Av föreningen vald revisor

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Nolered i Göteborg, org.nr. 757202-6008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Nolered i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Nolered i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 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. Revisor 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

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Börje Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Nolered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS KJELLBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-28 kl. 11:33:16



STELLAN WIDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 12:34:33



MARTA DAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 15:31:10



ANGELICA THURESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 08:02:21



TORD NORDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-01 kl. 17:19:43



LARS STENHAMN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-31 kl. 13:02:38



BÖRJE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 10:02:06



ANNA MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 17:44:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Nolered i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BÖRJE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 10:05:31



ANNA MARIA CHRISTIANSSON

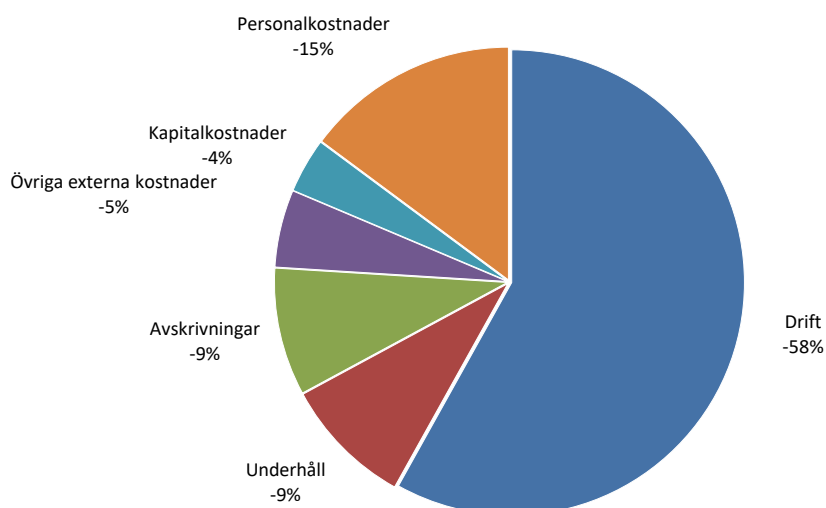
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 17:44:00

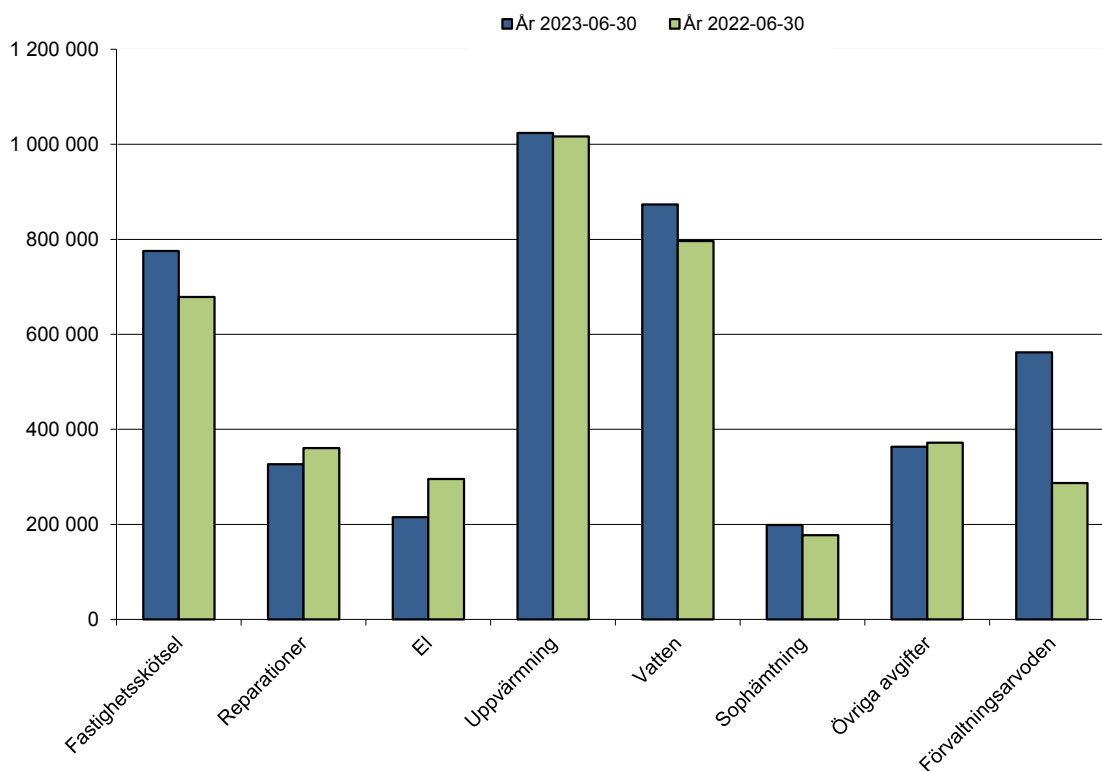


HSB – där möjligheterna bor

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.